

## Договор купли продажи нежилого помещения

г. \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Мы, гражданин/ка РФ **ФИО**, дата рождения, место рождения: гор. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения 000-000, зарегистрированный/ая по адресу: \_\_\_\_\_, **именуемый/ая в дальнейшем "Продавец"**, с одной стороны, и гражданин/ка РФ **ФИО**, дата рождения, место рождения: гор. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения 000-000, зарегистрированная/ый по адресу: \_\_\_\_\_, **именуемый/ая в дальнейшем "Покупатель"**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

*находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:*

- Продавец** продал **Покупателю** принадлежащее ему по праву собственности помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью \_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, кадастровый номер: \_\_\_\_\_ (далее по договору – «**Помещение**»).
- Указанное помещение принадлежит **Продавцу** по праву собственности на основании: \_\_\_\_\_.
- По соглашению Сторон **Продавец** продал, а **Покупатель** купил вышеуказанное помещение за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – «цена Договора»).
- Стороны пришли к соглашению, что расчёт по Договору будет произведен в следующем порядке:
  - сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек **Покупатель** оплатил **Продавцу** до подписания Договора в качестве аванса. **Продавец**, подписывая Договор, подтверждает получение им указанной суммы;
  - оплата суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек **Покупателем Продавцу** производится в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_) дня с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещение по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
- Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на указанное Помещение не возникает.
- С момента регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве **Покупатель** приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на помещение, указанное в п. 1 настоящего Договора.
- Продавец** заявляет, что до настоящего времени вышеуказанное помещение никому другому не продано, не подарено, не заложено, не сдано в аренду, в коммерческий наем, в возмездное или безвозмездное пользование, предметом долга не является, задолженностями не обременено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, долгов по налогам и другим платежам не имеет, скрытых дефектов и недостатков в указанном помещении нет. **Продавец** подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и (или) любых иных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, в отношении него не начата процедура банкротства, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом. Указанное помещение не входит в состав уставного капитала юридического лица, в отношении которого начата процедура банкротства, реорганизации или ликвидации.
- При подписании настоящего Договора **Стороны** подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
- В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче **Помещения Стороны** составляют в обязательном порядке Акт приема-передачи **Помещения**. Передача **Помещения Продавцом Покупателю** производится не позднее \_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней после наступления в совокупности следующих событий: государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору к **Покупателю**, оплаты **Покупателем** денежных средств **Продавцу** в соответствии с п.3 и п.4 настоящего Договора.
- Настоящий Договор считается исполненным при условии выполнения **Сторонами** следующих обязательств:
  - передачи **Продавцом Покупателю** по подписываемому в соответствии со ст. 556 ГК РФ Передаточному акту **Помещения**. В соответствии с п. 1 ст. 459 Гражданского кодекса РФ риск случайной гибели или случайного повреждения указанной **Помещения** переходит на **Покупателя** с момента исполнения **Продавцом** обязанности по передаче указанного **Помещения Покупателю**.
  - передачи **Покупателем Продавцу** суммы денег, указанной в п. 3 настоящего Договора, подтвержденной собственноручной распиской **Продавца**.
- Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета настоящего Договора, которые отменяют и делают недействительными все другие обязательства,

- которые могли быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора.
12. Требования ст. 35 Семейного кодекса РФ (владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) Сторонами соблюдены:
    - **Продавец** заявляет, что на момент приобретения указанного помещения в зарегистрированном браке не состоял.
    - **Покупатель** заявляет, что на момент подписания настоящего Договора не состоит в зарегистрированном браке.
  13. Стороны, руководствуясь ст. 421 "Свобода договора", 461 "Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя" ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае изъятия нежилого помещения у Покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора (например, в результате признания судом настоящего договора недействительным или расторжения настоящего договора по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца, или вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю, в том числе со стороны предыдущих собственников помещения, или вследствие нарушения прав третьих лиц при отчуждении и изъятия помещения у Покупателя по этим и другим основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора), Продавец обязан, при наличии вины в форме прямого умысла, возместить Покупателю понесенные им убытки. При этом указанное помещение не может быть изъято у Покупателя до полного возмещения убытков.
  14. Содержание статей 167 "Общие положения о последствиях недействительности сделки", 209 "Содержание права собственности", 223 "Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору", 433 "Момент заключения договора", 549 "Договор продажи недвижимости", 550 "Форма договора продажи недвижимости", 551 "Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость", 555 "Цена в договоре продажи недвижимости", 556 "Передача недвижимости", 557 "Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества" Гражданского кодекса РФ, статей 34 "Совместная собственность супругов", 35 "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов" Семейного кодекса РФ Сторонам известно.
  15. Расходы по оформлению настоящего Договора оплачивает **Покупатель**.
  16. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в архиве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и по одному выдается Сторонам.
  17. В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права по настоящему Договору подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Подписи сторон:

**Продавец**

---

**Покупатель**

---

Примечания:

1. В п. 2 указываются все документы (договор купли-продажи, дарения, наследства и т.д.), на основании которых недвижимость принадлежит Продавцу.
2. В п. 4 можно добавить детали расчётов, то есть каким образом происходит оплата: наличным, с использованием ячейки или аккредитива. Но это необязательно.
3. П. 5 неактуален, если полный расчет произведён до или в момент подписания договора продажи.
4. Название регистрирующего органа (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_) корректируется в соответствии с названием региона.