

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи недвижимого имущества**

город Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

ИП \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированн по адресу: \_\_\_\_\_, именуем в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество (далее именуемое «Недвижимое имущество»), наименование: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, расположенное на \_\_\_\_ этаже, общей площадью \_\_\_\_ кв. м., с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенное по адресу: г. Москва, ул. \_\_\_\_\_.

1.2. Недвижимое имущества, принадлежит Продавцу на праве собственности, возникшем на основании \_\_\_\_\_. Право собственности Продавца подтверждается выпиской из ЕГРН, запись регистрации права: \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент совершения настоящего Договора Недвижимое имущество никому другому не продано, не подарено, в споре и под арестом или запрещением не состоит, не обременено ипотекой, арендой, в возмездное или безвозмездное пользование не передано, не обременено правами третьих лиц или какими-либо иными обязательствами. Право собственности Продавца никем не оспаривается.

1.4. Продавец подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора не имеет долгов и/или любых иных неисполненных 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 банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

1.5. Право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Стоимость приобретения Недвижимого имущества, указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, НДС не облагается в связи с применением Продавцом упрощенной системы налогообложения.

2.2. Оплата Недвижимого имущества должна быть произведена в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество, при условии предоставления Продавцом в Исполняющий банк документов, предусмотренных настоящим пунктом.

Для уплаты цены Договора Покупатель обязуется не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты заключения обеими Сторонами настоящего Договора открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив (далее по тексту - «Аккредитив») в пользу Продавца в размере, указанном в п. 2.1. настоящего Договора и направить Продавцу уведомление об открытии Аккредитива с приложением копии заявления об открытии Аккредитива в дату его открытия.

Основные условия Аккредитива:

Вид аккредитива-безотзывный покрытый документарный.

Способ оплаты: по предоставлению документа (оригинала настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации), без акцепта.

2.3. Стороны договорились, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Продавца на Недвижимое имущество не возникает.

2.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, несет Покупатель.

**3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

3.1. Недвижимое имущество передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи, в срок до \_\_\_\_\_ года.

3.2. Ответственность за сохранность Недвижимого имущества, а также риск их случайной гибели или

порчи несет Покупатель с момента подписания Акта приема-передачи.

3.4. Покупатель с момента подписания акта приема-передачи нежилого помещения принимает обязательства по возмещению затрат на оплату технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, а также иных издержек, связанных с содержанием, техническим обслуживанием, обеспечением надлежащего санитарного состояния нежилого помещения и охраной мест общего пользования.

3.5. Обязательства Продавца по передаче Недвижимого имущества считается исполненной после подписания сторонами Акта приема-передачи.

3.6. При уклонении Покупателя от подписания Акта приема-передачи Помещения или при отказе Покупателя от его подписания, Продавец в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Помещения, который в обязательном порядке должен быть направлен Покупателю, по реквизитам, указанным в статье 9 настоящего Договора. При этом риск случайной гибели, а также бремя содержания Помещения признается перешедшим к Покупателю со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Помещения.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Подписать Акт приема-передачи, а также совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Недвижимое имущество.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Произвести оплату в размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. Подписать Акт приема-передачи, а также совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности.

4.2.3. Принять на себя ограничения по внутренним работам в помещении, которые могут затронуть конструктив здания, а именно: запрет на демонтаж и конструктивные изменения ветровой связи и закладных деталей фасадных плит (конструкция перед окном) ввиду того, что это может повлечь за собой разрушение конструктива здания.

4.2.4. Принять Недвижимое имущество на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Стороны обязуются не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента поступления денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек на аккредитив, указанный в пункте 2.2. настоящего Договора, подать в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявления о государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю и регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество с приложением всех необходимых документов. Ответственность за оплату расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество, несет Покупатель.

4.4. Продавец в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью в случае нарушения Покупателем более чем на 5 (пять) рабочих дней срока открытия аккредитива, а также в случае невнесения на вышеуказанный аккредитив денежных средств в соответствии с пунктом 2.2. настоящего Договора. Договор считается расторгнутым с момента направления в адрес Покупателя (по реквизитам, указанным в настоящем Договоре) уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора заказным письмом с описью вложения.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из сторон обязательств по настоящему Договору виновная сторона возмещает другой стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Помещения.

#### **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Настоящий Договор является обязательным для Сторон к исполнению с момента его подписания сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.4. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 288, 292, 339, 339.1, 343, 348, 349, 433, 450, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; (Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 43, 50, 55, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35) Сторонам известно и понятно.

7.5. С целью исполнения настоящего договора Покупатель согласен на обработку персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона «О персональных данных».

7.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и один – для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

8.1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим лицам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.

8.2. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 1 (одного) года после прекращения действия Договора.

8.3. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации по запросу уполномоченных государственных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Продавец:**

р/с \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Покупатель:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_