**ДОГОВОР**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| город Москва | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемая в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны,

также по отдельности, именуемые «Сторона», а совместно – «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи нежилого помещения (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить нежилое помещение (далее – Нежилое помещение) № **\_\_\_\_\_\_**, площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., кадастровый номер: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, расположенное на **\_** этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – Многоквартирный дом).
   2. Продавцу Нежилое помещение принадлежит на праве собственности, что подтверждается записью регистрации № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**
   3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Нежилое помещение не заложено, в споре не состоит, не находится под арестом (запретом), свободно от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, долгов по налогам и коммунальным платежам не имеется.
   4. Нежилое помещение не имеет внутренней отделки и оборудования и передается Покупателю в степени строительной готовности и с инженерным оборудованием согласно проектной и рабочей документации на Многоквартирный дом.

В связи с вышеизложенным Покупатель не вправе требовать от Продавца установки в Нежилом помещении сантехнического оборудования для ванных и туалетных комнат (ванны, раковины, унитаза, смесителя/ей), иного оборудования (кондиционер/ы и т.п.), разводки по Нежилому помещению электрики с установкой оконечных устройств, а также установки в Нежилом помещении межкомнатных перегородок и/или дверей.

1.5. После приобретения Нежилого помещения Покупатель осуществляет самостоятельно и за свой счет эксплуатацию и ремонт Нежилого помещения, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, Многоквартирного дома в котором находится Нежилое помещение.

1. **Цена и порядок расчетов**
   1. Цена Нежилого помещения устанавливается в размере, равном **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** НДС не облагается в связи с применением Продавцом упрощенной системы налогообложения(далее – Цена Нежилого помещения).
   2. Денежные средства в сумме, указанной в п.2.1 Договора, подлежат оплате Покупателем в срок **по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года включительно.**
   3. В случае просрочки выполнения Покупателем обязательства по оплате Цены Нежилого помещения, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты штрафной неустойки в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая %) от суммы, оплата которой просрочена, за каждый календарный день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения своих обязательств по Договору.
   4. Обязанность Покупателя по оплате Нежилого помещения считается полностью исполненной со дня поступления на расчетный счет Продавца денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, а также неустойки за просрочку оплаты (при начислении таковой).
   5. Оплата по настоящему Договору подтверждается в подписанном Сторонами Акте приема-передачи нежилого помещения.
   6. В Цену Нежилого помещения (п. 2.1. Договора) не входят расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя, пошлина за нотариальное удостоверение документов, изготовление документов организациями, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов капитального строительства/ кадастровый учет недвижимости (в т.ч. технические планы, кадастровые паспорта, экспликации, планы помещений); платежи за содержание и ремонт Нежилого помещения, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, которые оплачиваются Покупателем отдельно. При этом платежи за содержание и ремонт Нежилых помещений, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, осуществляются Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетные счета соответствующих организаций. Покупатель самостоятельно заключает соответствующие договоры с эксплуатирующими организациями.
2. **Передача Нежилого помещения** 
   1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять Нежилое помещение по Акту приема-передачи нежилого помещения. С момента подписания Сторонами указанного Акта Нежилое помещение будет считаться переданным Продавцом и принятым Покупателем.
   2. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи нежилого помещения в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня завершения расчетов по Договору.

С даты подписания Акта Покупатель несет ответственность за сохранность, риск гибели, утраты, повреждения, ухудшения Нежилого помещения и/или ответственность за причинение ущерба третьим лицам в результате ненадлежащего содержания / пользования Нежилым помещением; в том числе ответственность за необеспечение / ненадлежащее обеспечение работы инженерных систем Нежилого помещения.

Покупатель несет ответственность за содержание Нежилого помещения, в том числе оплату платежей за коммунальное обслуживание и техническую эксплуатацию Нежилого помещения и общего имущества Многоквартирного дома, в котором оно расположено с наиболее ранней из следующих дат: либо с даты подписания Акта приема-передачи нежилого помещения, либо с даты регистрации перехода права собственности на Нежилое помещение к Покупателю.

* 1. Право собственности на Нежилое помещение переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Нежилое помещение к Покупателю производится только после осуществления Покупателем оплаты Цены Нежилого помещения, уплаты неустойки, в случае ее начисления, а также приемки Нежилого помещения по Акту приема-передачи.

1. **Обязанности Сторон**
   1. Продавец обязуется:
      1. К моменту заключения Договора, предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу Нежилого помещения или нотариально удостоверенный брачный договор, а в случае, если Продавец не состоит в браке - нотариально удостоверенное заявление об этом.
      2. В течение 20 (Двадцати) календарных дней после исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Цены Нежилого помещения, уплаты неустойки, в случае ее начисления, а также приему Нежилого помещения (в соответствии с пунктами 2.2, 2.3, 3.1, 3.2 Договора), подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Нежилое помещение к Покупателю.
      3. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа регистрации прав, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления соответствующего органа о таких замечаниях.
   2. Покупатель обязуется:
      1. К моменту заключения Договора, по требованию Продавца, предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на приобретение Нежилого помещения или нотариально удостоверенный брачный договор, а в случае, если Покупатель не состоит в браке - нотариально удостоверенное заявление об этом.

4.2.2. Произвести оплату Цены Нежилого помещения в размере и порядке, установленные разделом 2 Договора, уплатить неустойку, в случае ее начисления, а также оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности на Нежилое помещение.

* + 1. В течение 20 (Двадцати) календарных дней, после исполнения своих обязательств по оплате Цены Нежилого помещения, уплате неустойки, в случае ее начисления, а также приему Нежилого помещения (в соответствии с пунктами 2.2, 2.3, 3.1 и 3.2 Договора), подать документы (лично или через своего представителя) на государственную регистрацию перехода права собственности на Нежилое помещение.
    2. Устранить недостатки в документах, поданных на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа регистрации прав, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления соответствующего органа о таких замечаниях.

1. **Ответственность Сторон. Расторжение Договора.**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору каждая из Сторон несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае неисполнения, несвоевременного или ненадлежащего исполнения ею какого-либо обязательства по Договору, если указанные неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств непреодолимой силы.
   3. Сторона не несет ответственности за увеличение срока исполнения своих обязанностей в соответствии с Договором, если указанное увеличение является следствием несвоевременного исполнения своих обязанностей другой Стороной.
   4. Ненадлежащее исполнение Покупателем обязательства по внесению Цены Нежилого помещения (под ненадлежащим исполнением указанного обязательства Покупателя понимается любое нарушение срока оплаты Цены Нежилого помещения, установленного настоящим Договором) признается отказом Покупателя от исполнения настоящего Договора.

Если к отношениям Сторон будут подлежать применению ст. 487, 328 ГК РФ, то в случае ненадлежащего исполнения Покупателем обязательства по внесению Цены Нежилого помещения (под ненадлежащим исполнением указанного обязательства Покупателя понимается любое нарушение срока оплаты Цены Нежилого помещения, установленного настоящим Договором) Продавец имеет право на односторонний (внесудебный) отказ от Договора (исполнения Договора) полностью в соответствии со ст. 328 ГК РФ.

Настоящий Договор считается Сторонами прекращенным с даты направления Покупателю Уведомления о прекращении настоящего Договора или об отказе от договора (исполнения договора) в случае применения к правоотношениям Сторон ст. 487, 328 ГК РФ.

5.5. Сторонами согласован следующий общий порядок одностороннего (внесудебного) отказа Продавца от Договора (исполнения Договора) в случае, предусмотренном ст. 487, 328 ГК РФ и п. 5.4. Договора:

1) Отказ от исполнения Договора осуществляется путем письменного уведомления об этом Покупателя;

2) Продавец направляет Покупателю Уведомление об отказе от договора (исполнения договора) с указанием причин.

5.6. Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон, в соответствии с п.1. ст. 450 Гражданского Кодекса в случаях:

1) любого нарушения Покупателем второго и/или любого из последующего сроков оплаты Цены Нежилого помещения, установленных настоящим Договором. В указанном случае Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон без подписания какого-либо дополнительного документа **на 5 (пятый) рабочий день,** следующий за днем, в котором обязательства по оплате должны были быть исполнены;

2) если в течение 20 (Двадцати) календарных дней, с даты исполнения обязательств Покупателя, предусмотренных п.2.2 Договора и п. 3.1 и 3.2 Договора, Покупатель не подаст документы на государственную регистрацию перехода права собственности (лично или через представителя). В указанном случае Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон без подписания какого-либо дополнительного документа **на 22 (Двадцать второй) календарный день** с даты, в которую обязательства, указанные в п. 4.2.3 Договора, должны были быть исполнены.

В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по основанию, указанному в п.5.6 Договора, Продавец возвращает Покупателю денежные средства, перечисленные последним по Договору в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента предоставления Покупателем заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств. При расторжении настоящего Договора Продавец вправе при возврате денежных средств удержать неустойку в размере 10 % (Десяти процентов) от Цены Нежилого помещения по настоящему Договору.

В случае удержания неустойки Продавцом она считается признанной Покупателем на дату расторжения Договора.

* 1. Стороны пришли к соглашению о том, что нарушение Покупателем любого из сроков оплаты Цены Нежилого помещения и/или срока подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности (лично или через представителя), является существенным нарушением условий Договора.

5.8. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Покупателя, Продавец возвращает Покупателю денежные средства, перечисленные последним по настоящему Договору после подписания двустороннего соглашения о расторжении Договора, в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения от Покупателя письменного заявления, содержащего реквизиты для возврата денежных средств. При возврате уплаченных Покупателем денежных средств проценты на них не начисляются.

При расторжении настоящего Договора Продавец вправе при возврате денежных средств удержать неустойку в размере 10 % (Десяти процентов) от Цены Нежилого помещения по настоящему Договору. В случае удержания неустойки Продавцом она считается признанной Покупателем на дату расторжения Договора.

**6. Изменение и прекращение Договора.**

6.1. Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или Договором.

6.2. В случае изменения или расторжения Договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соответствующего письменного соглашения Сторонами, если иное не вытекает из соглашения или Договора, а при изменении или расторжении настоящего Договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

6.3. Если основанием для изменения или расторжения Договора послужило нарушение Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением Договора.

**7. Заключительные положения**

7.1. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует вплоть до полного выполнения Сторонами своих обязанностей либо до его расторжения.

7.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и, если иное не предусмотрено настоящим Договором, могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

* доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;
* заказными письмами с уведомлением о вручении и телеграммами – в день вручения заказного письма или телеграммы любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого заказного письма или телеграммы адресатом, либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо возврата заказного письма в связи с истечением срока его хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в Договоре.

7.3. Все споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае не урегулирования разногласий путем переговоров споры между Сторонами передаются на рассмотрение в Мещанский районный суд.

7.4. Настоящим каждая из Сторон подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора в дееспособности не ограничена, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у неё отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий договор не является для неё кабальной сделкой и что она осознает последствия нарушения условий Договора.

7.5. Договор составлен в **3 (Трех)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, 1 (Один) – для Покупателя, один экземпляр – для органа регистрации прав.

7.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
|  |  |