

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
нежилого помещения
№ _____

г. Ялта

«____» _____ 2019 г.

Мы,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОРАНГ»,
именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице генерального директора **Симутин Василий Васильевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Физическое лицо, гражданин Российской Федерации _____,
именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, действуя по собственному
волеизъявлению, при отсутствии какого-либо принуждения,

совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**» и по отдельности Сторона,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общество с ограниченной ответственностью «СОРАНГ» продает, а _____
покупает, в соответствии с условиями настоящего договора, следующее недвижимое
имущество - помещение нежилого назначения с кадастровым номером _____,
расположенное на ____ (_____) этаже здания, находящегося по адресу: Республика
Крым, город Ялта, парк имени Гагарина, дом 9 (девять), общей площадью ____
(_____) кв. м. (далее – Помещение).
2. Указанное помещение принадлежат Продавцу на праве собственности, что подтверждается
Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках
и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную
государственную регистрацию прав от «__» _____ 201__ года, выданной
Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым,
№ и дата записи в Едином государственном реестре недвижимости о государственной
регистрации права собственности № _____ от _____ г.
3. Стоимость Помещения составляет _____ (_____) _____
(_____) российских рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%) –
(_____) _____
российских рубля ____ копейки.
4. При подписании настоящего Договора Стороны взаимно подтверждают и свидетельствуют,
что Покупателем расчет с Продавцом произведен в полном объеме до подписания настоящего
Договора, Продавец никаких финансовых претензий к Покупателю не имеет.
5. Сторонам известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего
договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены продаваемого недвижимого имущества и
истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а
также риск наступления иных отрицательных последствий.
6. Продавец и Покупатель гарантируют друг другу, что заключают настоящий договор не
вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и
настоящий договор не является для каждого из них кабальной сделкой, а является
экономически выгодным.
7. Стороны договорились, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право
залога на продаваемое недвижимое имущество не возникает.
8. подтверждают, что лестничные марши и лестничные клетки, лифтовые холлы, технические
коридоры, помещения мусорокамер и т.п. элементы общего назначения здания являются

1

ПРОДАВЕЦ:
Генеральный директор

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____/В.В. Симутин/

_____/_____/

общей долевой собственностью всех собственников помещений в здании. Доли в такой общей долевой собственности определяются пропорционально площади помещений каждого Собственника.

9. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Помещения, установленным путем внутреннего осмотра Помещения перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.
10. В соответствии со статьей 556 ГК РФ Сторонами согласовано, что прием-передача продаваемого Помещения Сторонами проведены путем подписания передаточного акта, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора купли-продажи.
11. Риск случайной гибели или повреждения Помещения переходит к Покупателю с момента государственной регистрации настоящего договора и перехода права по нему в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.
12. Покупатель приобретает право собственности на указанное Помещение и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по содержанию и ремонту Помещения, общего имущества здания, придомовой территории, иные эксплуатационные расходы с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Помещение.
13. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора указанное Помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запретом, обременением) не состоит.
14. Продавец гарантирует, что в указанном Помещении на момент подписания настоящего договора не зарегистрирован юридический адрес Продавца и/или иных юридических лиц.
15. Продавец гарантирует, что в указанном Помещении на момент подписания настоящего договора не зарегистрированы какие-либо иные лица на праве постоянного и/или временного проживания, в т.ч. несовершеннолетние, малолетние, недееспособные и/или ограниченно дееспособные.
16. При подписании настоящего Договора купли-продажи Продавец действует на основании решения высшего органа управления Продавца (протокол № ____ от «__» _____ 20__ года).
17. При подписании настоящего Договора купли-продажи Покупатель действует с согласия супруги – _____, оформленного _____ от _____ 20__ года, удостоверенным нотариусом _____ нотариального округа _____, зарегистрированным в реестре за № _____.
18. Покупатель имеет право производить ремонт и инженерное оборудование Помещения после проведения полной оплаты в соответствии с условиями пункта 6 настоящего Договора, при этом Покупатель не имеет права самостоятельно вносить какие-либо изменения в проектные решения несущих конструкций, выполнять какие-либо мероприятия по перепланировке, замене или переоборудованию общих инженерных систем здания, а также не имеет права выполнения каких-либо работ по фасаду здания.
19. За нарушение п.18 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере 1 000 000 (один миллион) рублей за каждый случай такого нарушения.
20. Покупатель обязуется окончить все ремонтно-отделочные работы в принадлежащем ему Помещении в срок не более 2 (двух) календарных лет с даты проведения полного расчета с Продавцом согласно п.6 настоящего Договора.
21. Покупатель обязан заключить договор об эксплуатационном обслуживании помещения, указанного в п.1. настоящего Договора, с Продавцом, в течение 2-х рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Помещение, указанное в п.1. настоящего Договора.

2

ПРОДАВЕЦ:
Генеральный директор

_____ /В.В. Симутин/

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____ /_____/

22. С даты подписания Покупателем настоящего Договора и до даты заключения между Покупателем и Продавцом договора об эксплуатационном и коммунальном обслуживании Объекта, Покупатель обязан:
- 22.1.1. компенсировать Продавцу стоимость потребленных коммунальных услуг (водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) по установленным действующим законодательством на соответствующий период тарифам по показаниям индивидуальных средств учета Помещения;
- 22.1.2. оплачивать Продавцу оказываемые услуги по эксплуатационному обслуживанию Помещения на основании калькуляции в расчете за 1 кв.м. общей площади Помещения Покупателя,
- 22.1.3. оплачивать Продавцу оказываемые услуги по отоплению, горячему водоснабжению по тарифам, установленным Обществом и по показаниям индивидуальных средств учета Помещения;
- 22.1.4. компенсировать Продавцу долю расходов по плате за землю пропорционально общей фактической площади помещения Покупателя, указанного в п.1. настоящего Договора относительно площади земельного участка, занимаемого Объектом в целом по ставкам арендной платы, действующим в соответствующий период.
23. Содержание статей 160 «Письменная форма сделки», 151 «Сделки, совершаемые в простой письменной форме», 164 «Государственная регистрация сделок», 179 «Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств», 421 «Свобода договора», 452 «Порядок изменения и расторжения договора», 460 «Обязанность Продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», 461 «Ответственность Продавца в случае изъятия товара у Покупателя», 551 «Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость», 556 «Передача недвижимости», 557 «Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества» ГК РФ; ст. 220 «Имущественные налоговые вычеты» НК РФ; ст. 35 «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов» СК РФ Сторонам известно.
24. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора.
25. При подписании настоящего Договора Стороны взаимно признают полное понимание правовой природы настоящего Договора как договора купли-продажи, цены Помещения и порядка ее уплаты, идентификации помещения нежилого назначения, включая оформление права собственности, иных обстоятельств, имеющих существенное значение, а также подтверждают, что настоящий Договор является экономически и потребительски выгодным для каждой из Сторон.
26. Недействительность какой-либо части настоящего Договора, установленная после его заключения, но до полного исполнения настоящего Договора не влечет за собой недействительности иных его частей либо Договора в целом, поскольку возможно предположить, что настоящий Договор был бы заключен и без включения недействительной его части.
27. В случае прекращения как юридического лица либо смерти физического лица одной из Сторон настоящего Договора, все права и обязательства по настоящему Договору переходят к соответствующему правопреемнику либо наследнику, признанными таковыми согласно действующему законодательству.
28. При подписании настоящего Договора Покупатель является уведомленным и дает Продавцу свое согласие на получение, обработку, хранение и передачу третьим лицам персональных

ПРОДАВЕЦ:
Генеральный директор

_____ /В.В. Симутин/

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____ /_____ /

данных Покупателя в порядке и на условиях, установленных законодательством о защите персональных данных.

29. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.
30. Настоящий договор составлен в трех оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и идентичное толкование, из которых один экземпляр для Продавца, один экземпляр для Покупателя, один экземпляр для Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.
31. Реквизиты Сторон:

ПРОДАВЕЦ

ООО «СОРАНГ»

Местонахождение: 298635, РФ, Республика Крым, г.Ялта, ул.Коммунаров, дом 7А, литер А, помещение 8

ОГРН 1149102033992

ИНН/КПП 9103003539/910301001

Банковские реквизиты для расчетов в российских рублях:

Р/с № 40702810600330000031

в АО «ГЕНБАНК» г. Симферополь

БИК 043510123

Кор.сч 30101810835100000123

Контактные данные:

Телефон: _____

Е-mail: sorangelux@gmail.com

ПОКУПАТЕЛЬ

Гражданин Российской Федерации

_____ / _____ /

Генеральный директор

_____ **В.В. Симутин**

ПРОДАВЕЦ:
Генеральный директор

_____ /В.В. Симутин/

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____ / _____ /

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

к Договору купли-продажи помещения нежилого назначения №__ от _____ 201__ года

г. Ялта

«___» _____ 201__ г.

Мы,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОРАНГ», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице генерального директора **Симутина Василия Васильевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Физическое лицо, гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, действуя по собственному волеизъявлению, при отсутствии какого-либо принуждения, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**» и по отдельности Сторона, составили настоящий Акт о том, что:

1. В соответствии с условиями Договора купли-продажи помещения нежилого назначения №__ от _____ 201__ года ПРОДАВЕЦ передал, а ПОКУПАТЕЛЬ предварительно осмотрев, принял помещение нежилого назначения с кадастровым номером _____, расположенное на __ (_____) этаже здания, находящегося по адресу: Республика Крым, город Ялта, парк имени Гагарина, дом 9 (девять), общей площадью _____ (_____) кв. м. (далее – Помещение).
2. С момента подписания настоящего Передаточного акта, ПОКУПАТЕЛЬ обязуется самостоятельно нести расходы на эксплуатационное обслуживание путем оплаты их ПРОДАВЦУ.
3. С момента подписания настоящего Передаточного акта ПОКУПАТЕЛЬ обязуется компенсировать ПРОДАВЦУ стоимость потребленных ПОКУПАТЕЛЕМ электроэнергии, холодного водоснабжения и водоотведения, горячего водоснабжения, отопления – ежемесячно согласно показаний индивидуальных средств учета ПОКУПАТЕЛЯ и счетов ПРОДАВЦА, а именно:

Вид прибора учета	№ прибора учета	Начальное показание
Учет электроснабжение		
Учет холодное водоснабжение		
Учет горячее водоснабжение		
Учет теплоснабжение		

4. Настоящий Передаточный акт является неотъемлемой частью Договор купли-продажи объекта недвижимости нежилого назначения №__ от _____ 201__ года.
5. Настоящий Передаточный акт составлен в трех оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и идентичное толкование, из которых один экземпляр для Продавца, один экземпляр для Покупателя, один экземпляр для Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

ПЕРЕДАЛО:
ОБЩЕСТВО:
ООО «СОРАНГ»

ПРИНЯЛ:
ИНВЕСТОР
Гражданин Российской Федерации

ПОДПИСИ СТОРОН

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ИНВЕСТОР

_____ /В.В. Симутин/

_____ /_____/

ПРОДАВЕЦ:
Генеральный директор

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____ /В.В. Симутин/

_____ /_____/