

Договор купли-продажи магазина с товаром образец



Приобрести магазин без договора купли-продажи в настоящий момент просто невозможно. Данный документ регулирует правоотношения между продавцом и покупателем и выступает основным документом в сделке.

Договор купли-продажи магазина – это договор, в котором описаны все условия сделки и обязанности сторон. Из этого выходит, что после момента подписания именно этот документ будет выступать гарантом для сторон.

Любой магазин является коммерческой недвижимостью, а значит, к нему будут применяться немного другие законы и правила, нежели к жилым помещениям.

Всю коммерческую недвижимость, для удобства, можно поделить на несколько групп:

- Торговая.
- Офисная.
- Индустриальная.
- Свободного назначения. Сюда входит вся недвижимость, которая является коммерческой и не подходит ни к одной из вышеуказанных групп.

Не сложно догадаться, что магазины относятся к торговой группе. Также стоит сказать, что любая коммерческая недвижимость обязательно должна использоваться с какой-то целью и приносить доход своему владельцу.

Образец типового договора купли-

продажи магазина с товаром

В случае если приобретается не просто торговое помещение, а магазин уже с товаром, обязательно должна быть проведена ревизия. К договору купли-продажи результаты данной ревизии обязательно должны прилагаться.

Сделка по переходу магазина от одного собственника к другому является не легкой, а возможно и сложнее, чем сделка с жилыми помещениями. Именно поэтому практически всегда стороны прибегают к помощи юристов (нотариуса). Он может правильно оформить сделку и обратить внимание участников на ряд тонкостей данной процедуры.

Правда, иногда нотариусу приносят уже готовый договор на проверку. Это делается потому, что неправильно составленный договор в последствие может быть признан недействительным по тем или иным причинам.

Договор купли-продажи магазина является достаточно сложным документом, поэтому рассмотрим все его составляющие по пунктам, которые в обязательном порядке должны быть в документе:

- Описание предмета договора. Подробно описывается торговое помещение, его адрес, площадь, состояние и прочее;
- Цена и порядок оплаты. Определяется цена (по договоренности сторон), которая в последствие не может быть изменена. Порядок и способ оплаты также выбирают стороны, после чего вписывают эту информацию;
- Передача имущества и переход права собственности. Несмотря на то, что в договоре указывается срок, в течение которого продавец должен передать имущество покупателю, тут не все так просто. Прежде всего, еще перед подписанием договора купли-продажи, составляется передаточный акт. В нем чаще всего указано описание магазина и недостатки, которые выявил покупатель при

осмотре. Данный акт обязательно прилагается к основному договору. После составления акта и подписания договора нежно обратиться в Росреестр, чтобы пройти процедуру регистрации. Все налоги стороны будут выплачивать в равном количестве, потому что это предусмотрено действующим законодательством. Только после получения свидетельства о регистрации можно производить непосредственно передачу магазина от одного владельца к другому;

- Ответственность сторон. В данной части указывается ответственность сторон и их обязательства перед другой стороной. Например, что будет, если покупатель не заплатит полную сумму в отведенный срок, если одна сторона решит разорвать договор и так далее;
- Дополнительная информация. Тут можно указать дополнительные условия или описать какие-либо моменты интересующие стороны. Главное, что данная информация не противоречила закону.

После того, что как договор был составлен, обе стороны должны его перечитать и поставить свои подписи под ним. С данного момента договор купли-продажи магазина вступает в силу. Что-либо дописывать в нем или менять нельзя.

Если появляется такая необходимость, то необходимо создать отдельный документ, где будет это указано. Он также должен быть подписан двумя сторонами договора и прикреплен к основному документу.



[Скачать бланк договора купли-продажи магазина.](#)

В договоре купли-продажи магазина существует ряд критериев, на которые следует обратить внимание. Давайте их рассмотрим:

- Любая коммерческая недвижимость, которая выставляется на продажу, не может быть залоговым имуществом;
- Земельный участок, на котором расположен магазин, или

другая коммерческая недвижимость не должен быть в аренде. Если он все же находится в аренде, а здание было продано, то арендодатель вправе обратиться в суд. Как показывает практика, в таких случаях закон практически всегда на стороне арендодателя. Результатом все этого является расторжение договора купли-продажи и снос коммерческого объекта недвижимости;

- Чтобы не попасть на мошенников, стоит проверить, не продавался ли этот объект кому-то другому. Подобное случается достаточно часто, когда полноправными собственниками здания становятся сразу несколько человек. Помимо того, что в таких случаях начинается длительное судебное разбирательство, чаще всего деньги никому не возвращаются. Проверить факт продажи, можно обратившись в Росреестр;
- Только после полной проверки всей документации можно переходить к договору купли-продажи. Но перед его составлением следует подготовить следующие документы: акт приема-передачи, переоформление счетов, переоформление договора на оказание услуг, переоформление обслуживающих компаний.

В случае если обе стороны договора хотят внести изменения или расторгнуть договор, никаких проблем нет. Для этого достаточно обратиться к нотариусу имея на руках существующий договор, изменить его или расторгнуть. После этого каждому участнику будет выдан соответствующий документ.

Но чаще всего происходит так, что одна из сторон не хочет разрывать договор.

В таком случае представитель другой стороны должен обратиться к Гражданскому кодексу РФ. Там указаны основания, при которых договор может быть, расторгнут без согласия другой стороны:

- Товар не был передан в отведенный срок новому владельцу;
- Товар был передан не надлежащего качества или с

изменениями, которые противоречат договору;

- Покупатель не хочет оплачивать договор или просрочил оплату.

Так или иначе, расторжение договора без согласия двух сторон рассматривается в суде.