

Договор купли-продажи нежилого помещения



Договор о купле-продаже нежилого помещения является основанием правоотношения между продавцом помещения и покупателем, посредством которого осуществляется передача прав собственности на этот объект.

Статья расскажет о том, как правильно следует оформить данное соглашение.

Образец типового договора купли-продажи нежилого помещения

Чтобы соглашение считалось правомерным, оно должно быть составлено в письменном виде.

Подписание документа осуществляется всеми участниками сделки. В том случае, когда нежилой объект имеет несколько собственников, то продавец в первую очередь должен представить отказ остальных собственников от выкупа доли, который заверяется нотариальным способом.

Передача прав, возможна только после того, как факт подписания соглашения будет зарегистрирован уполномоченным органом, которым является Росреестр. Регистрация такого соглашения должна быть осуществлена тем органом, который находится по месту расположения самого объекта.

Соглашение о купле-продаже нежилого объекта, должно включать следующие пункты:

- Данные об участниках сделки. Данные должны быть отражены полностью. В – первых без наличия этой информации договор не породит взаимных прав и обязанностей, а во –

вторых сведения о покупателе будут внесены в реестр собственников (ЕГРН). Что представляет собой ЕГРН можно узнать, пройдя по ссылке Единый государственный реестр недвижимости – ЕГРН. Если в качестве сторон выступают физические лица, то указываются их персональные данные, данные паспортов, а также сведения о месте проживания. Когда в роли стороны выступает юридическое лицо, указываются все регистрационные данные, а также информация об учредительных документах;

- Сведения о предмете соглашения. Предмет должен быть описан как можно подробнее. Как правило, в описание включаются данные о его месте расположения, размере, кадастровых и технических характеристиках;
- Стоимость предмета соглашения. Если стороны не включили это условие в положения соглашения, то договор признается не действительным;
- Процедура внесения платежей;
- Права и обязанности участников сделки;
- Процедура составления акта приема – передачи объекта;
- Процедура привлечения к ответственности в случае нарушения сторонами условий соглашения;
- Если объект, имеет какие – либо обременения, то сведения об этом должны быть отражены в документе;
- Иные условия, которые стороны посчитают необходимым включить в соглашение (помнить, что эти условия должны быть согласованы);
- Приложения;
- Подписи и печати (при наличии) сторон.



[Скачать образец договора купли-продажи нежилого помещения.](#)

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

[Скачать образец договора купли-продажи нежилого помещения с рассрочкой платежа.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи нежилого помещения с рассрочкой платежа.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи нежилого помещения между физическими лицами.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи нежилого помещения между физическими лицами.](#)

Закон определяет перечень существенных условий, которые должны быть включены в документ. Без этих условий договор не будет иметь юридической силы.

Обязательными условиями, без которых документ не получает юридической силы, являются:

1. Предмет договора – все сведения о нежилом объекте. Сведения должны быть включены такие, чтобы на их основании можно было выделить продаваемый объект из аналогичных. Указываются технические характеристики, кадастровые, размер, цвет, адрес по которому он располагается. Продавец должен представить документ на основании, которого он получил права собственности на него. В случае, когда помещение передается полностью, то оно должно быть передано вместе с участком земли, на котором оно построено. В этом случае указываются все данные земельного участка;
2. Цена. Должна быть согласована сторонами. В случае передачи вместе с участком земли, указывается отдельно цена на участок, а так же на здание.

Другие условия не считаются обязательными, но могут быть включены по усмотрению сторон. Образец составления соглашения можно скачать по ссылке ниже.

Отдельные требования предъявляются к сторонам. Каждая сторона должна быть полностью дееспособной, достичь возраста наступления совершеннолетия.

В тех случаях, когда сторона по каким – либо причинам не может лично участвовать в подписании документа, то вместо нее подписать соглашение может уполномоченной лицо.

Получение юридической силы документа связано с моментом его подписания обеими сторонам сделки (п. 1 ст. 433, ст. 550 ГК РФ).

Перед тем, как подписывать документ, сторона должна помнить:

1. Факт перехода права собственности должен быть зарегистрированным уполномоченным органом (Россреестром);
2. Соглашение не подлежит обязательной регистрации.

Однако сам экземпляр документа должен быть представлен в регистрирующий орган, в качестве одного из документов.

Подводя итог необходимо отметить, что вступившим в юридическую силу договор считается с момента подписания его сторонами.

Дата государственной регистрации факта перехода права не является идентичным понятием заключением соглашения.

Если законом предусмотрена процедура регистрации документа, то взаимные права и обязанности у сторон возникнуть только после того, как уполномоченный орган зарегистрирует документ (п. 1 ст. 164 ГК РФ).

Это означает, что наступления этого момента, объект будет считаться собственностью продавца. В свою очередь до госрегистрации перехода такого права лицо, выступающее в качестве покупателя, не имеет право, распорядится этим объектом по своему усмотрению.