# Предварительный договор купли-продажи нежилого помещения в жилом доме

### ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР N \_\_\_\_ купли-продажи нежилого помещения в жилом доме

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Сторона 1", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Сторона 2", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны договорились о заключении в будущем договора купли-продажи обособленного нежилого помещения (далее по тексту - "Основной договор"), расположенного на \_\_\_\_\_\_ этаже здания многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - "Помещение"), по которому Сторона 1 будет выступать Продавцом, а Сторона 2 - Покупателем Помещения 1 .

1 Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Условие о предмете договора является существенным условием договора (п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ).

1.2. Помещение принадлежит Стороне 1 на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., запись о регистрации N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Сторона 1 гарантирует, что указанное в п. 1.1 настоящего Договора Помещение свободно от любых обязательств, а именно: никому не продано, не заложено, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц. Никаких иных сделок Продавцом в отношении этого Помещения не осуществлялось. Помещение не передавалось в доверительное управление.

1.4. Основной договор Стороны обязуются заключить с срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. 2 .

2 В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора (п. 4 ст. 429 Гражданского кодекса РФ).

1.5. Помещение передается Стороне 2 на условиях, предусмотренных п. 2 настоящего Договора 3 .

3 Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора (п. 3 ст. 429 Гражданского кодекса РФ).

### 2. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. По Основному договору Сторона 1 передает в собственность Стороны 2 Помещение, а Сторона 2 обязуется принять и уплатить цену Помещения в порядке и на условиях, предусмотренных Основным договором.

2.2. Цена Помещения составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 4 .

4 Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 Гражданского кодекса РФ, не применяются (п. 1 ст. 555 Гражданского кодекса РФ).

2.2. Стороны согласовали следующий порядок расчетов по Основному договору:

2.2.1. Покупатель выплачивает Продавцу \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в течение \_\_\_\_\_\_ дней с даты заключения Основного договора.

2.2.2. Покупатель выплачивает Продавцу \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в течение \_\_\_\_\_\_ дней с даты передачи Помещения по акту приема-передачи по Основному договору.

2.3. Уплата цены Помещения будет производиться путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Стороны 1 в порядке и в сроки, определенные п. 2.2 настоящего Договора.

2.4. Документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Помещение представляются Продавцом/Покупателем в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с даты заключения Основного договора.

2.5. Право собственности на Помещение переходит от Стороны 1 к Стороне 2 с момента государственной регистрации перехода права собственности в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.6. Продавец обязуется в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней после получения денежной суммы, указанной в подп. 2.2.1 настоящего Договора, передать Помещение в пользование Покупателю путем передачи ключей и подписания акта приема-передачи.

2.7. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Продавец/Покупатель/Стороны поровну.

2.8. Стороны обязуются к моменту подписания Основного договора обеспечить принятие уполномоченным органом (лицом) решения о продаже или приобретении Помещения соответственно.

2.9. С момента государственной регистрации перехода права собственности на Помещение Сторона 2 несет следующие обязанности, связанные с владением и пользованием Помещением, находящимся в многоквартирном доме:

- по участию в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома;

- по несению затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома;

- по пользованию общим имуществом многоквартирного дома;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 5 .

5 Наряду с условием о предмете договора, а также условиями, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, существенными условиями договора являются все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (абз. 2 п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ). Таким образом, стороны вправе определить для себя любое условие в качестве существенного, при несогласованности которого договор не может считаться заключенным.

### 3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. В случае отказа Продавца от исполнения настоящего Договора и (или) невыполнении Стороной 1 обязательств по Договору, в том числе обязательств по государственной регистрации перехода права собственности на Помещение от Стороны 1 к Стороне 2 в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Сторона 1 обязуется возвратить Стороне 2 все выплаченные ранее Стороной 2 суммы, а также уплатить штраф в сумме \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

В случае отказа Стороны 2 от заключения Основного договора и (или) невыполнении иных обязательств по Договору Сторона 2 уплачивает Стороне 1 штраф в сумме \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Во всех остальных случаях, когда заключение Основного договора и (или) государственная регистрация перехода права собственности на Помещение будут невозможны по причинам, не зависящим от Стороны 2, Сторона 1 должна будет возвратить все выплаченные ей суммы, а также возместить Стороне 2 причиненные убытки.

3.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера, как: землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень, температуру, силу ветра и уровень осадков, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке.

3.4. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее \_\_\_\_\_\_ календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

### 4. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

### 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

5.2. До даты, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, Сторона 1 обязуется не совершать с третьими лицами сделок в отношении Помещения.

5.3. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, вторая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор.

5.4. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения Основного договора, должна возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

5.5. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### 6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сторона 1: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/сч. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телекс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

М.П.

Сторона 2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/сч. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телекс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

М.П.

Сохраните в закладки наш сайт: [Порядокправа.рф](https://порядокправа.рф)  
  
Прямая ссылка на документ: [https://порядокправа.рф/obrazecy/predvaritelnyj\_dogovor\_kupli\_prodazhi\_nezhilogo\_pomeshheniya\_v\_zhilom\_dome.htm](https://порядокправа.рф/predvaritelnyj_dogovor_kupli_prodazhi_nezhilogo_pomeshheniya_v_zhilom_dome.htm)