**Договор купли-продажи**

**нежилого помещения № \_\_\_**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Альянс Восток»** (ИНН 7805727313, КПП 780501001), зарегистрированное МИФНС №15 по Санкт-Петербургу 14.05.2018 за ОГРН 1187847135629, в лице генерального директора Ромашкова Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, дата, место рождения именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи нежилого помещения (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора нежилое помещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_\_\_\_ этаже здания по адресу: Санкт-Петербург, Подъездной переулок, дом 13, литера А (далее по тексту – Помещение), принадлежащее Продавцу на праве собственности.
	2. Право собственности Продавца на Помещение в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	3. Передача Помещения от Продавца к Покупателю осуществляется на основании акта приема-передачи. При передаче Помещения, его состояние будет соответствовать характеристикам, указанным в Приложении №1, а комплектация соответствовать Приложению №2.
	4. Акт приема-передачи Помещения Стороны составят и подпишут не ранее окончания работ в Помещении в целях приведения Помещения в соответствие с характеристиками согласно Приложению №1 и укомплектования его в соответствии с Приложением №2, но, в любом случае, не ранее IV квартала 2019 года.
2. **Цена и расчеты по договору**

2.1. Цена Помещения по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_ копеек и включает в себя стоимость неотделимых улучшений Помещения (Приложение №1) и внутреннюю комплектацию (Приложение №2). Цена Договора установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Покупатель обязуется внести стоимость Помещения единовременно не позднее \_\_.\_\_.20\_\_\_ г., путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца или путем внесения денежных средств в кассу Продавца. Обязательства Покупателя по оплате Помещения считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме Продавцу.

2.3. Обеспечительный платеж по предварительному договору купли-продажи Помещения зачитывается Сторонами в счет оплаты цены настоящего Договора (условие для Покупателей, заключивших ПДКП. Для остальных – убрать его).

 2.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Помещение от Продавца Покупателю, несет Покупатель.

1. **Права и обязанности Сторон**

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю в собственность без каких-либо изъятий Помещение, являющееся предметом настоящего Договора, в соответствии с актом приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.2. Предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке после получения оплаты цены настоящего Договора.

3.1.3. Выполнить ремонт в Помещении, согласно Приложению №1 к Договору и укомплектовать Помещение согласно Приложению №2 настоящего Договора.

3.1.4. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Помещение.

3.1.5. Принять произведенную Покупателем оплату по Договору.

3.1.6. Нести расходы по оплате коммунальных услуг за Помещение, содержание мест общего пользования, а равно иные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения до подписания акта приема-передачи.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить цену Помещения в размере, порядке и сроке, установленные настоящим Договором.

3.2.2. Предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

3.2.3. Принять Помещение от Продавца по акту приема-передачи в сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.4. Не осуществлять перепланировку, переоборудование, какое-либо иное переустройство Помещения до момента подписания акта приема-передачи Помещения от Продавца.

3.2.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Помещение.

3.2.6. Нести расходы по оплате коммунальных услуг за Помещение, содержание мест общего пользования, а равно иные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения после подписания акта приема-передачи Помещения.

3.2.7. Не использовать Помещение до его фактической передачи по акту приема-передачи от Продавца.

3.2.8. Не сдавать в аренду Помещение до получения Помещения от Продавца по акту приема-передачи в соответствии с п.1.4 Договора.

* 1. При выполнении ремонта Помещения Продавец вправе использовать материалы, санитарно-техническое, электро-техническое и иное необходимое оборудование по своему усмотрению в части выбора производителя изделий и материалов, используемых в ремонте, а также их внешнего вида (цвет, форма, иное).
	2. Продавец вправе по своему усмотрению и без уведомления Покупателя изменить комплектацию Помещения, заменив мебель и/или оборудование на аналогичные по свойствам и техническим характеристикам относительно указанных в настоящем Договоре. – в случае покупки Апартамента с комплектацией.
1. **Сроки в Договоре**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу в момент его заключения и действует до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, либо соглашения о расторжении настоящего Договора.

4.2. Обязательства Продавца перед Покупателем считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Помещения. В случае длительного (более 14-ти календарных дней) уклонения Покупателя от прибытия на осмотр Помещения и подписания акта приема-передачи, Продавец уведомляет Покупателя о дате и времени осмотра и, по прошествии 14-ти календарных дней, Помещение считается принятым Покупателем в полном соответствии с условиями настоящего Договора.

 4.3. Заключая настоящий Договор Стороны устанавливают, что плановый срок окончания строительно-монтажных работ в Помещении - IV квартал 2019 года. Срок передачи Помещения Покупателю по акту приема-передачи – не позднее IV квартала 2019 года.

4.4. Оплата Покупателем полной стоимости Помещения должна быть осуществлена не позднее \_\_.\_\_.20\_\_\_г.

1. **Гарантии состоятельности сделки**

5.1. Продавец гарантирует Покупателю, что до заключения настоящего Договора Помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами не обременено, а также лиц, обладающих правом пользования Помещением, не имеется.

5.2. Продавец обязуется не совершать с третьими лицами сделок в отношении Помещения до его передачи Покупателю.

5.3. Покупатель гарантирует, что заключение настоящего Договора не является для него обременительной, вынужденной или невыгодной сделкой и совершая ее Покупатель действует исключительно в своем интересе, осознает характер сделки и понимает ее условия, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный Договор на крайне не выгодных для себя условиях. (это для физ.лиц)

1. **Передача Помещения и переход права собственности к Покупателю**

6.1. Право собственности на Помещение переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

6.2. Право собственности на улучшения и комплектацию, предусмотренную Приложениями к настоящему Договору, переходит от Продавца к Покупателю с момента подписания акта приема-передачи Помещения.

6.3. Риск порчи и случайной гибели Помещения, его неотделимых улучшений и комплектации несет Продавец, а переход указанных рисков от Продавца к Покупателю происходит после подписания акта приема-передачи Помещения.

1. **Изменение и расторжение Договора**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон в любое время в период его действия посредством подписания Сторонами соответствующего соглашения к Договору. Договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке.

7.3. В случае расторжения настоящего договора по соглашению Сторон по инициативе Покупателя, Продавец вправе потребовать возмещение фактически понесенных расходов, упущенной выгоды.

1. **Форс-мажор**

 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

 8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, решения градостроительной – земельной комиссии, действия/ бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

 8.3. При наступлении указанных в п.9.2 Договора обстоятельств, Сторона Договора, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств, должна в разумный срок известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

 8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 9.2. Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия. В случае, если форс-мажор длится более 4 (Четырех) месяцев, Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон, при этом ни одна Сторона не будет иметь права на возмещение другой Стороной убытков, являющихся следствием такого расторжения Договора.

1. **Прочие условия**

9.1. Все уведомления осуществляются путем вручения адресату соответствующего извещения под роспись, либо путем его направления заказным письмом по адресу Стороны, указанном в настоящем Договоре в разделе «Адреса и реквизиты Сторон», с уведомлением о вручении. При этом получение указанного извещения неуполномоченным адресатом лицом при доставке указанного извещения оператором почтовой связи равнозначно его получению самим адресатом. В случае если оператором почтовой связи уведомление возвращено с сообщением об отказе адресата от его получения или в связи с отсутствием адресата по указанному им почтовому адресу или в связи с истечением срока хранения, такое уведомление считается полученным адресатом, а все связанные с этим риски несет адресат.

9.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга.

9.3. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.4. Все вопросы, неурегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Продавца, Покупателя и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

9.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все возникающие разногласия и споры, связанные с Договором, путем переговоров.

9.7. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области или судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью.

Приложение: №1 – характеристика Помещения на \_\_л.;

№2 – комплектация Помещения на \_\_л.

**11. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**ООО «Альянс Восток»198035, г.Санкт-Петербург, ул. Двинская, д.3, лит.А, офис 248ИНН 7805727313, КПП 780501001ОГРН 1187847135629р/с 40702810832400001554к/с 30101810600000000786БИК 044030786В ФИЛИАЛЕ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Санкт-ПетербургГенеральный директор   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Ромашков | **Покупатель**ФИО, 00.00.0000 года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_Адрес регистрации и для направления корреспонденции: Тел.:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №1

к Договору купли-продажи №­­­­­­\_\_\_

нежилого помещения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г.

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ**

Нежилое помещение (Помещение), предназначенное для проживания и/или временного пребывания, подлежащее передаче Покупателю имеет следующие характеристики:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Адрес | Этаж | № Помещения | Проектная площадь, кв.м |
| Санкт-Петербург, пер. Подъездной, дом 13, литера А |  |  |  |

**ОТДЕЛКА ПОМЕЩЕНИЯ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:**

|  |
| --- |
| **Санузел** |
| 1. Плитка напольная |
| 2. Потолок подшивной со светильниками |
| 3. Дверь деревянная с ручкой и замком |
| **Входная зона** |
| 1. Пол - ламинат  |
| 2. Стены - окраска |
| 3. Потолок подшивной со светильником |
| 4. Входная дверь с ручкой и электронным замком |
| 5. Выключатели электрические |
| **Основное помещение** |
| 1. Пол - ламинат  |
| 2. Стены - окраска |
| 3. Потолок подшивной со светильниками |
| 4. Окна - 2-х камерный стеклопакет |
| 5. Розетки электрические |
| 6. Розетка TV |
| 7. Розетка интернет/телефон |
| 8. Выключатели электрические |

* Материалы, оборудование и их производители, используемые в отделке Помещения, определяются Продавцом самостоятельно;
* Использование материалов и оборудования, сходных по качественным, цветовым и иным характеристикам относительно определенных к установке и для осуществления строительно-монтажных работ в Помещении, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Помещения, либо иным недостатком, делающим Помещение непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора;
* Плановый срок выполнения окончания строительно-монтажных работ в помещении четвертый квартал 2019 года.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**Генеральный директор ООО «Альянс Восток»  А.С. Ромашков | **Покупатель:** |

Приложение №2

к Договору купли-продажи №­­­­­­\_\_\_

нежилого помещения от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

**КОМПЛЕКТАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **№** | **Наименование** |
| 1 | Тумба под раковину с раковиной |
| 2 | Подвесной шкаф с зеркалом |
| 3 | Шкаф для верхней одежды |
| 4 | Холодильник |
| 5 | СВЧ |
| 6 | Стул барный 2 (Две) шт. |
| 7 | Телевизор |
| 8 | Занавеска |
| 9 | Кровать |
| 10 | Стол обеденный |
| 11 | Комплект кухонной мебели с полками (вытяжка, фартук) |
| 12 | Мойка |
| 13 | Варочная поверхность (2 (Две) конфорки) |
| 14 | Смеситель для мойки |
| 15 | Смеситель для душевой |
| 16 | Смеситель для раковины в туалете |
| 17 | Стиральная машина |
| 18 | Унитаз |
| 19 | Сейф |
| 20 | Комплект постельного белья |
| 21 | Комплект посуды |

* Плановый срок выполнения укомплектования Помещения – не ранее окончания строительно-монтажных работ в Помещении - четвертый квартал 2019 года.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**Генеральный директор ООО «Альянс Восток»  А.С. Ромашков | **Покупатель:** |