

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Мы, гражданин/ка РФ **ФИО**, дата рождения, место рождения: гор. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения 000-000, \_\_\_\_\_ зарегистрированн \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

**'ПРОДАВЕЦ'**, с одной стороны, и

гражданин/ка РФ **ФИО**, дата рождения, место рождения: гор. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения 000-000, \_\_\_\_\_ зарегистрированн \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

**'ПОКУПАТЕЛЬ'**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

**действуя добровольно, находясь в здравом уме и ясной памяти, заключили настоящий договор о нижеследующем:**

1. ПРОДАВЕЦ продают и обязуются передать, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает и обязуется принять квартиру, находящуюся \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ адресу: \_\_\_\_\_, именуемую далее по

тексту настоящего договора «Квартира».

2. Квартира расположена на \_\_\_\_\_ этаже многоквартирного дома, состоит из \_\_\_\_\_ жилых комнат, имеет площадь \_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от \_\_\_\_\_ года, кадастровая стоимость Квартиры составляет \_\_\_\_\_ рублей; ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

3. Квартира принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании \_\_\_\_\_ и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_.

4. По соглашению Сторон Квартира оценена в \_\_\_\_\_ рублей. Сторонам разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия Сторонами подлинной цены Квартиры и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

5. ПОКУПАТЕЛЬ купил у ПРОДАВЦА Квартиру за \_\_\_\_\_ рублей, указанную сумму ПОКУПАТЕЛЬ обязуется выплатить ПРОДАВЦУ в течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору. В соответствии с п. 2 ст. 408 ГК РФ, ПРОДАВЕЦ обязуется выдать ПОКУПАТЕЛЮ расписку в получении полностью указанной в данном пункте настоящего договора денежной суммы.

Стороны договорились, что, в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, право залога у ПРОДАВЦА на Квартиру не возникает.

6. Стороны пришли к соглашению, что полное или частичное неисполнение обязательств ПОКУПАТЕЛЕМ, предусмотренных п. 5 настоящего договора, является существенным нарушением настоящего договора ПОКУПАТЕЛЕМ, в этом случае по требованию ПРОДАВЦОВ настоящий договор может быть расторгнут по решению суда, в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ.

7. В Квартире зарегистрированы по месту жительства ПРОДАВЕЦ, который обязуется сняться с регистрационного учета в течение \_\_\_\_\_ дней с момента государственной регистрации перехода права к ПОКУПАТЕЛЮ.

ПРОДАВЕЦ обязуется освободить Квартиру от личных вещей и передать ее по передаточному акту ПОКУПАТЕЛЮ в течение \_\_\_\_\_ дней с момента государственной регистрации перехода права к ПОКУПАТЕЛЮ.

8. С момента государственной регистрации перехода права собственности ПОКУПАТЕЛЬ приобретает право собственности на квартиру и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональную размеру общей площади указанной Квартиры.

9. В случаях, когда одна из Сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой Стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности на основании ст. 551 ГК РФ.

10. Передача Квартиры произойдет после исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ принятых на себя обязательств по оплате Квартиры путем подписания Сторонами, согласно ст. 556 ГК РФ, передаточного акта в сроки, установленные настоящим договором.

ПРОДАВЕЦ обязуется передать Квартиру ПОКУПАТЕЛЮ в пригодном для проживания состоянии, укомплектованную санитарно-техническим и необходимым электрооборудованием, а также ПОКУПАТЕЛЮ в случае выявления задолженностей по указанным платежам после подписания передаточного акта, ПРОДАВЕЦ обязуется погасить их за свой счет в течение трех календарных дней с момента выставления такого требования ПОКУПАТЕЛЕМ.

11. ПОКУПАТЕЛЬ осмотрел Квартиру и претензий по ее техническому состоянию не имеет. С даты подписания настоящего договора до передачи Квартиры ПОКУПАТЕЛЮ ПРОДАВЕЦ не вправе отчуждать Квартиру третьим лицам, обременять Квартиру правами третьих лиц, допускать ухудшение состояния Квартиры.

полностью погасить задолженности по коммунальным и иным платежам (в том числе за электроэнергию, отопление, а также за домофон и телефон при их наличии) за период до даты подписания передаточного акта, что должно быть подтверждено квитанциями об оплате, которые подлежат передаче вместе со всеми экземплярами ключей от Квартиры.

12. ПРОДАВЕЦ гарантируют ПОКУПАТЕЛЮ следующее:

- ПРОДАВЕЦ подтверждают, что никто из них не является ответчиком в суде как физическое лицо, в отношении ПРОДАВЦА не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего, на Квартиру может быть наложен арест, и/или обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц. Квартира не входит в состав уставного капитала юридического лица, в отношении которого начата процедура банкротства, реорганизации или ликвидации,
- предоставленные на Квартиру документы получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные, до заключения настоящего договора Квартира никому другому не продана, не подарена, не заложена, не сдана в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременена иными гражданско-правовыми сделками, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, право собственности ПРОДАВЦА никем не оспаривается, скрытых дефектов и перепланировок в Квартире не имеется. ПРОДАВЦОМ не было совершено действий и операций, противоречащих действующему законодательству РФ, а также отсутствуют иные обстоятельства, способные в будущем по решению суда повлечь изъятие у ПОКУПАТЕЛЯ права собственности на Квартиру, как в целом, так и в части, о которых ПРОДАВЕЦ знал или мог знать на момент подписания настоящего договора,
- дом, в котором расположена Квартира, реконструкции и сносу в настоящее время не подлежит,
- указанная Квартира продается свободной от проживания и иных прав третьих лиц, которые могли бы иметь право пользования указанной Квартирой. В том числе в Квартире не имеется лиц, призванных на действительную срочную военную службу, временно выезжавших по условиям и характеру работы, в том числе в связи с выездом в заграникомандировку, на учебу, отсутствующих по вопросу выполнения обязанностей опекуна (попечителя), лиц, заключенных под стражу.

13. До момента передачи Квартиры ПОКУПАТЕЛЮ риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также бремя содержания Квартиры несет ПРОДАВЕЦ. После передачи ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ Квартиры ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели или случайного повреждения указанной Квартиры, а также бремя содержания указанной Квартиры и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с правилами, установленными Правительством РФ. Доля обязательных расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определяется долей ПОКУПАТЕЛЯ в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

14. Содержание статей 8.1 «Государственная регистрация прав на имущество», 131 «Государственная регистрация недвижимости», 163 «Нотариальное удостоверение сделки», 167 «Общие положения о последствиях недействительности сделки», 170 «Недействительность мнимой и притворной сделок», 179 «Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств», 180 «Последствия недействительности части сделки», 185 «Общие положения о доверенности», 188 «Прекращение доверенности», 189 «Последствия прекращения доверенности», 209 «Содержание права собственности», 210 «Бремя содержания имущества», 211 «Риск случайной гибели

имущества», 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», 288 «Собственность на жилое помещение», 292 «Права членов семьи собственников жилого помещения», 420 «Понятие договора», 421 «Свобода договора», 450 «Основания изменения и расторжения договора», 460 «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», 461 «Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя», 462 «Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара», 488 «Оплата товара, проданного в кредит», 549 «Договор продажи недвижимости», 550 «Форма договора продажи недвижимости», 551 «Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость», 555 «Цена в договоре продажи недвижимости», 556 «Передача недвижимости», 557 «Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества», 558 «Особенности продажи жилых помещений» Гражданского кодекса РФ, статей 17 «Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением», 30 «Права и обязанности собственника жилого помещения», 31 «Права и обязанности граждан, зарегистрированных совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении», 36 «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме», 37 «Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме», 38 «Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме», 39 «Содержание общего имущества в многоквартирном доме», Жилищного кодекса РФ Сторонам нотариусом разъяснено и Сторонам понятно, требования статей 34 «Совместная собственность супругов», 35 «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов» Семейного кодекса РФ соблюдены.

15. Расходы по заключению настоящего договора и государственной регистрации перехода права собственности оплачивает представитель ПОКУПАТЕЛЯ.

16. Настоящий договор считается исполненным при выполнении Сторонами следующих условий:

- государственной регистрации перехода права собственности,
- передачи ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ указанной в п. 5 настоящего договора денежной суммы за приобретаемую Квартиру,
- передачи ПРОДАВЦОМ указанной Квартиры ПОКУПАТЕЛЮ по подписываемому Сторонами передаточному акту, в соответствии со статьей 556 ГК РФ. Уклонение одной из Сторон от подписания акта на условиях, предусмотренных настоящим договором, считается соответственно либо отказом ПРОДАВЦА от исполнения обязанности передать имущество, либо отказом ПОКУПАТЕЛЯ от исполнения обязанности принять его.

17. Стороны договора подтверждают, что не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физических лиц, им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании их банкротами, в отношении их не начата процедура банкротства, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротами, что никаких дополнений и изменений к изложенным условиям договора не имеют.

18. Участники договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения, что заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

19. В отношении участников договора нотариусом установлено:

- отсутствие производства по делу о банкротстве в отношении участников сделки на основании информации, содержащейся в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, размещенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- отсутствие информации в Едином государственном реестре недвижимости о наличии судебного акта о признании участников договора недееспособными или ограниченно дееспособными;
- отсутствие сведений об участниках договора в Перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, в соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте Федеральной службы по финансовому мониторингу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

20. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, которые отменяют и делают недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме до

заключения настоящего договора. Стороны подтверждают, что никаких дополнений и изменений к изложенным условиям договора не имеют.

21. В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ, право собственности на недвижимость и переход права собственности на недвижимость по настоящему договору подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

22. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, один из которых остается в делах нотариуса города \_\_\_\_\_, и по экземпляру выдается каждому участнику настоящего договора.

23. Стороны подтверждают, что текст договора прочитан ими лично, а также зачитан вслух и разъяснен им нотариусом, при этом замечаний и дополнений от Сторон не поступило. С правоустанавливающими документами на отчуждаемую Квартиру Стороны ознакомлены.

24. Правоустанавливающие документы, указанные в п. 3 настоящего договора, с отметкой о совершенном нотариальном действии, выдаются Сторонам для предъявления в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, уполномоченный Правительством Российской Федерации, или его территориальный орган.

\_\_\_\_\_  
**Продавец:**

\_\_\_\_\_  
**Покупатель:**