

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

г. _____ «___» _____ 20__ г.

_____, _____._____._____. года рождения, паспорт _____, выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и _____, _____._____._____. года рождения, паспорт _____, выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель — принять и оплатить квартиру (далее — Объект) (ст. 549, 554 ГК РФ).

1.2. Характеристики Объекта: квартира по адресу: _____, кадастровый номер _____, общая площадь _____ кв. м, количество комнат: ____, этаж: ____.

1.3. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____; право зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН), запись о регистрации _____. Объект принадлежит Продавцу целиком, а не в доле.

1.4. Продавец гарантирует, что Объект никому другому не продан, не подарен и не обещан, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не заложен, не обременён правами третьих лиц, в том числе договорами найма, аренды или безвозмездного пользования (ст. 460 ГК РФ).

1.5. Объект является совместной собственностью Продавца и его супруга(и). Нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на продажу Объекта получено: _____ (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

1.6. Продавец заверяет (ст. 431.2 ГК РФ), что: он дееспособен, не находится под опекой или попечительством, не страдает заболеваниями, которые мешают ему понимать значение своих действий и руководить ими; он не признан банкротом, в отношении него не ведётся дело о банкротстве и он не намерен обращаться с таким заявлением; Объект не приобретался с использованием средств материнского (семейного) капитала; сделка не является для него крайне невыгодной и не совершается под влиянием обмана, насилия, угрозы или стечения тяжёлых обстоятельств.

2. Цена и порядок расчётов

2.1. Цена Объекта составляет _____ (_____) рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит (ст. 555 ГК РФ).

2.2. Цена уплачивается за счёт собственных средств Покупателя полностью до подписания Договора. Подписывая Договор, Продавец подтверждает, что получил эту сумму

полностью и претензий по её оплате не имеет; дополнительно Продавец выдаёт Покупателю расписку.

2.3. Кредитные (заёмные) средства для оплаты Объекта не используются.

2.4. Средства материнского (семейного) капитала для оплаты Объекта не используются.

2.5. Поскольку цена уплачена полностью до подписания Договора, залог в пользу Продавца не возникает.

2.6. Безналичные расчёты после подписания Договора не предусмотрены.

2.7. Государственную пошлину за регистрацию перехода права собственности несёт Покупатель.

3. Зарегистрированные лица и право пользования

3.1. На дату подписания Договора в Объекте зарегистрированы: _____ . Продавец обязуется обеспечить снятие с регистрационного учёта всех этих лиц в срок до «___» _____ 20___ г.

3.2. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Объектом после его приобретения Покупателем, нет (п. 1 ст. 558 ГК РФ). Продавец заверяет, что среди лиц, имеющих право пользования Объектом, нет лиц, отказавшихся от участия в его приватизации (ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), а также временно отсутствующих лиц, сохраняющих право пользования им.

4. Передача Объекта и переход права собственности

4.1. Объект передаётся Покупателю по передаточному акту (приложение к Договору) в течение ___ дней после государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю (ст. 556 ГК РФ).

4.2. Объект передаётся свободным от вещей Продавца, вместе с ключами (комплектов: ___) и документами на установленное оборудование. Мебель и иное имущество вместе с Объектом не передаются. Показания приборов учёта на дату передачи Стороны фиксируют в передаточном акте.

4.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права в ЕГРН (ст. 551, п. 2 ст. 223 ГК РФ). Риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта (ст. 459 ГК РФ).

4.4. Стороны обязуются в течение ___ рабочих дней с даты подписания Договора подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности (через МФЦ, в электронном виде). Если одна из Сторон уклоняется от регистрации, другая Сторона вправе требовать её в судебном порядке и возмещения убытков (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

4.5. Расходы на содержание Объекта (коммунальные услуги, взносы на капитальный ремонт, налог на имущество и иные платежи) до дня передачи Объекта несёт Продавец, со дня передачи — Покупатель.

5. Обязанности сторон

5.1. Продавец обязуется: до передачи Объекта не ухудшать его состояние и не регистрировать в нём новых лиц; оплатить коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт за период до дня передачи Объекта и по просьбе Покупателя представить документы об отсутствии задолженности; представить на регистрацию все необходимые документы.

Учитывая, что задолженность по взносам на капитальный ремонт переходит к новому собственнику (ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ), Продавец возмещает Покупателю такую задолженность за период до передачи Объекта в течение 10 (десяти) дней после получения требования.

5.2. Покупатель обязуется: оплатить цену Объекта в порядке, указанном в разделе 2; принять Объект; подать документы на государственную регистрацию в срок, указанный в п. 4.4.

5.3. Покупатель до подписания Договора осмотрел Объект; Продавец сообщил, что известных ему скрытых недостатков у Объекта нет.

6. Ответственность сторон

6.1. Если Объект будет изъят у Покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения Договора, Продавец обязан возратить Покупателю уплаченную цену и возместить причинённые убытки (ст. 461 ГК РФ).

6.2. За просрочку оплаты Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. За просрочку передачи Объекта или снятия зарегистрированных лиц с учёта Продавец уплачивает Покупателю неустойку в том же размере от цены Объекта за каждый день просрочки.

6.3. Продавец отвечает за недостатки Объекта, которые не были оговорены им при заключении Договора, в соответствии со ст. 475 и 557 ГК РФ.

6.4. Сторона, давшая недостоверные заверения, указанные в Договоре, возмещает другой Стороне причинённые этим убытки (ст. 431.2 ГК РФ).

7. Заключительные положения

7.1. Договор заключён в письменной форме путём составления одного документа, подписанного Сторонами (ст. 550 ГК РФ), и вступает в силу с момента подписания. Государственной регистрации подлежит переход права собственности, а не сам Договор.

7.2. Споры разрешаются путём переговоров, а при недостижении согласия — в суде по месту нахождения Объекта.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон; при подаче документов на регистрацию на бумаге представляется необходимое число экземпляров по требованиям органа регистрации прав. Приложение: передаточный акт.

8. Реквизиты и подписи сторон

Продавец: _____, паспорт _____,
адрес регистрации: _____, тел. _____.

Покупатель: _____, паспорт _____,
адрес _____, регистрационный номер: _____, тел. _____.

Продавец

Покупатель

_____/_____
подпись расшифровка

_____/_____
подпись расшифровка

Деньги в сумме _____ (_____) рублей получил(а) полностью.
Продавец: _____ / _____

Приложение к договору купли-продажи от «___» _____ 20__ г.

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. _____

«___» _____ 20__ г.

1. Продавец _____ передал, а Покупатель _____ принял квартиру с кадастровым номером _____ по _____ адресу: _____.

2. Переданы ключи (комплектов: ____).

3. Показания приборов учёта на дату передачи: электроэнергия — _____, холодная вода — _____, горячая вода — _____, газ — _____, отопление — _____.

4. Покупатель осмотрел Объект; его состояние соответствует условиям Договора; претензий к состоянию Объекта Покупатель не имеет.

5. Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора.

Передал (Продавец)

Принял (Покупатель)

_____ / _____

подпись расшифровка

_____ / _____

подпись расшифровка