

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

«\_\_» \_\_\_\_\_ *две тысячи* \_\_\_\_\_ года.

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «**Продавец**, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, далее совместно именуемые  
«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность, а Покупатель оплатил и принимает в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество: \_\_\_\_\_.

2. Указанная квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании: \_\_\_\_\_.

о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

3. Указанная квартира продана за \_\_\_\_\_ (*\_\_\_\_\_*) **рублей**.  
Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

4. Расчет между сторонами произведен в полном объеме, до подписания настоящего договора. Стороны не имеют к друг другу финансовых и иных претензий.

5. Покупатель удовлетворен качественным состоянием квартиры, установленным путем внутреннего осмотра квартиры перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

6. Покупатель приобретает право собственности на квартиру после государственной регистрации перехода права собственности.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения, равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующих собственников такого помещения.

7. Покупатель несет расходы по ремонту и эксплуатации указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для жилищного фонда.

8. Содержание статей Гражданского Кодекса РФ: ст.161 (Сделки, совершаемые в простой письменной форме), ст.162 (Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки), ст.164 (Государственная регистрация сделок), ст.209 (Содержание права собственности), ст.223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), ст.288 (Собственность на жилое помещение), ст.292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), ст.460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), ст.461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя), ст.549 (Договор продажи недвижимости), ст.550 (Форма договора продажи недвижимости), ст.551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), ст.554 (Определение предмета в договоре продажи недвижимости), ст.555 (Цена в договоре продажи недвижимости), ст.556 (Передача недвижимости), ст.557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), ст.558 (Особенности продажи жилых помещений); статей Жилищного Кодекса РФ: ст.30 (Права и обязанности собственника жилого помещения), ст.31 (Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении), ст.38 (Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме); статей Семейного Кодекса РФ: ст.34 (Совместная собственность супругов), ст.35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) сторонам известно.

9. При подписании настоящего Договора стороны подтверждают, что они действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий, осознают суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения и не заблуждаются относительно сделки; не лишались и не ограничивались в дееспособности; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; не страдают заболеваниями, лишаящими их возможности понимать значение своих действий и руководить ими; по

состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; они осознают последствия нарушения условий настоящего Договора. Стороны также заявляют, что текст Договора полностью соответствует их волеизъявлению, до подписания прочитан ими лично.

10. Стороны, руководствуясь ст. 421 (свобода договора), ст.461 (ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя) ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца или вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю об изъятии квартиры, по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия квартиры у Покупателя, Продавец обязуется приобрести Покупателю равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории, в том же районе города \_\_\_\_\_ или предоставить Покупателю денежные средства для самостоятельного приобретения квартиры, исходя из стоимости аналогичного жилья, действующей на рынке недвижимости на момент расторжения настоящего Договора, а также возместить все другие понесенные расходы, связанные с приобретением настоящей квартиры. При этом квартира не может быть изъята у Покупателя до полного возмещения убытков

11. Продавец также заверяет Покупателя о следующих обстоятельствах: на момент заключения настоящего договора не имеется лиц, снятых с регистрационного учета по месту жительства, но сохраняющих право проживания в указанной квартире, из числа лиц, призванных на действительную срочную военную службу, временно выезжающих по условиям и характеру работы, в том числе: в связи с выездом в заграникомандировку, на учёбу; безвестно отсутствующих, отсутствующих по вопросу выполнения обязанностей опекуна (попечителя); лиц заключенных под стражу или находящихся на лечении в специальных медицинских учреждениях; на приобретение указанной квартиры не использовались средства материнского (семейного) капитала; Продавец не признан судом банкротом, не принято судом заявление о признании банкротом, не введена процедура банкротства, отчуждение указанной квартиры производится не в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, Продавец не имеет признаков неплатежеспособности и (или) признаков недостаточности имущества. В случае несоответствия настоящего пункта Договора действительности, Покупатель имеет право требовать уменьшения цены указанной квартиры, либо расторжения Договора купли-продажи в соответствии со ст. 460 ГК РФ.

12. Продавец гарантирует, что настоящая сделка не является кабальной и заключается не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для него условиях; что документы, удостоверяющие его личность, полномочия и правоустанавливающие документы на квартиру получены им в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные, а также не имеется фактов имущественных споров, государственных санкций и иных неисполненных обязательств; других оснований, установленных ст. 168-180 ГК РФ о недействительности сделок не имеется. До подписания настоящего договора указанная квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передана, отсутствуют задолженности по налогам и другим обязательным платежам.

13. В указанной квартире зарегистрированных лиц нет. Продавец подтверждает, что лиц, имеющих и/или сохраняющих право пользования указанным жилым помещением, в том числе несовершеннолетних детей, осужденных и находящихся в местах лишения свободы, не имеется.

14. Продавец обязуется передать Покупателю расчетные документы и ключи от квартиры в день подписания настоящего договора. При этом Продавец и вместе с ним проживающие лица, утрачивают право пользования и проживания в данной квартире в срок, указанный в настоящем пункте.

15. Во исполнение ст. 556 ГК РФ, настоящим договором Продавец передает, а Покупатель оплатил и принял квартиру. Покупатель ознакомлен и согласен с техническим состоянием квартиры. Настоящий пункт договора имеет силу акта приема-передачи без подписания дополнительных документов. С момента подписания настоящего договора обязательства сторон по приему-передаче квартиры считаются исполненными.

16. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора.

17. Обязанность Покупателя по уплате налогов, коммунальных, эксплуатационных и иных платежей возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.

18. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего договора сторонами.

19. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания.

20. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, один – у Покупателя, один – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец** \_\_\_\_\_

**Покупатель** \_\_\_\_\_