**Договор купли-продажи жилого помещения (квартиры)**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)*, паспорт серии \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Продавец", с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)*, паспорт серии \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество: квартиру с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, без учета лоджий, балконов и прочих летних помещений, составляющих \_\_\_\_\_ кв. м, состоящую из \_\_\_\_\_ комнат жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - Квартира).

1.2. Сведения о Квартире: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение N 1).

1.3. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ (Приложение N 1)).

1.4. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Квартира никому другому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от любых прав третьих лиц, кроме прямо указанных в Договоре *(иное может быть предусмотрено договором)*.

1.5. Стороны в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Квартиры, передаваемой по настоящему Договору, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (цена Договора).

2.2. Денежные средства в сумме, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, подлежат помещению в банковскую ячейку в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до подачи подписанного Договора в уполномоченный орган для государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю. Указанная банковская ячейка находится в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

После подписания настоящего Договора и перехода права собственности на Квартиру к Покупателю Продавец получает доступ к ячейке при предъявлении в банк следующих документов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3. Расходы на оплату аренды банковской ячейки несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* несет Продавец / несет Покупатель / несут Стороны в равных долях).

3. Передача Квартиры и переход права собственности

на Квартиру

3.1. Квартира передается Продавцом Покупателю свободной от имущества Продавца в качественном состоянии - как оно есть на день подписания настоящего Договора, в пригодном для проживания состоянии, с имеющимся на момент подписания настоящего Договора санитарно-техническим, электро-, газо- и иным оборудованием по Передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 2), в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней с даты подписания настоящего Договора (*вариант:* с даты регистрации перехода права собственности на Квартиру / не позднее "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. / иное).

Одновременно с Квартирой Продавец передает Покупателю следующие документы и принадлежности: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Покупатель до подписания Передаточного акта обязан произвести детальный осмотр Квартиры. При выявлении недостатков Квартиры Покупатель обязан указать об этом в Передаточном акте.

3.3. Переход права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

3.4. Государственная регистрация перехода права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры до государственной регистрации перехода права собственности на нее несет Продавец *(договором может быть предусмотрено иное)*.

3.6. Расходы, связанные с переходом права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, Стороны несут поровну (*вариант:* несет Продавец/Покупатель) в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.7. Совместно с Продавцом в Квартире проживают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года рождения, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года рождения, которые утрачивают право пользования жилым помещением в порядке ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента государственной регистрации перехода права собственности.

*Вариант.* 3.7. На момент заключения Договора в квартире проживают следующие лица, сохраняющие право пользования квартирой после регистрации перехода права собственности в связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(правовое основание)*:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О., дата рождения)*;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О., дата рождения)*.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Оплатить стоимость коммунальных услуг, оказанных Продавцу, налог на имущество и иные обязательные платежи до перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

4.1.2. Предупредить Покупателя обо всех недостатках указанной Квартиры, а также предоставить Покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемой Квартирой.

4.1.3. Передать Покупателю Квартиру по Передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Совершить все необходимые действия для перехода права собственности на Квартиру, в том числе подписать и представить в орган регистрации прав все необходимые документы в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Квартиру по Передаточному акту в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.2. Уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.3. Подписать и представить в орган регистрации прав все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру, в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.3. В случае передачи Продавцом Покупателю Квартиры, не соответствующей условиям настоящего Договора, если недостатки Квартиры не были оговорены Продавцом, Покупатель, которому передана Квартира ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков Квартиры в срок не более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков Квартиры.

4.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и направить требование о возврате уплаченной денежной суммы.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 3.1 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в размере \_\_\_\_\_% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Продавцом срока безвозмездного устранения недостатков, предусмотренного п. 4.3 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в размере \_\_\_\_\_% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Квартиры, предусмотренного п. 2.2 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере \_\_\_\_\_% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Покупатель не несет ответственности за нарушение срока уплаты цены Договора в случае непредставления или представления не в полном объеме Продавцом документов, указанных в п. 2.2 настоящего Договора.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

6. Разрешение споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнения условий Договора, составления дополнений и изменений к Договору.

6.2. При недостижении соглашения Стороны вправе передать спор для разрешения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств. Переход права собственности от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя (*вариант, если стороны не планируют передавать свои экземпляры на регистрацию:* в трех экземплярах - по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа).

8. Приложение

8.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ (Приложение N 1).

8.2. Передаточный акт (Приложение N 2).

9. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец: |  | Покупатель: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |

Приложение N 2

к Договору купли-продажи жилого

помещения (квартиры)

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

**Передаточный акт**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", во исполнение Договора купли-продажи жилого помещения (квартиры) от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора купли-продажи жилого помещения (квартиры) от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. жилое помещение (квартиру) с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, без учета лоджий, балконов и прочих летних помещений, составляющих \_\_\_\_\_ кв. м, состоящую из \_\_\_\_\_ комнат жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_\_\_ жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Квартира).

2. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Акта Квартира никому другому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от любых прав третьих лиц.

3. Покупатель до подписания настоящего Акта детально осмотрел Квартиру.

Сведения о Квартире: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(техническое состояние, перечень и состояние коммуникаций и оборудования и т.д.)*.

Состояние Квартиры соответствует условиям Договора (*вариант:* не соответствует условиям Договора в части: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Порядок устранения выявленных недостатков:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в срок до "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в срок до "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.).

4. При оформлении данного Акта Покупателю вручены ключи от Квартиры, а также следующие принадлежности и документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Стороны взаимных претензий, кроме определенных в настоящем Акте, не имеют.

6. Настоящий Акт составлен в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ экземплярах.

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец: |  | Покупатель: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |