# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

**город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Мы, нижеподписавшиеся:

**Гр. РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

**Гр. РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, далее совместно именуемые

**«Стороны»**, действуя добровольно, находясь в здравом уме и твердой памяти, заключили настоящий Договор (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

#### ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. **Продавец** продает, а **Покупатель** покупает принадлежащую **Продавцу** по праву собственности квартиру, находящуюся по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, далее именуемая **–** «квартира».
  2. Квартира принадлежит **Продавцу** по праву собственности на основании:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* 1. Квартира расположена на **\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** этаже, состоит из **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** жилых комнат, имеет площадь **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** кв.м.

#### ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

* 1. По соглашению **Сторон** квартира оценена и продается в собственность **Покупателя** за **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей РФ, из которых сумма, равная **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей РФ, уплачена **Покупателем** наличными **Продавцу** в качестве аванса до подписания настоящего Договора, в связи с чем **Продавец**, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что указанная сумма им получена. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.
  2. Расчеты по сделке купли-продажи квартиры производятся с использованием \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*ячейка/аккредитив, срок аренды по договору с банком, название банка*).
  3. Передача денежных средств **Продавцу** за квартиру осуществляется в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней после государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к **Покупателю**.
  4. Осуществление расчетов по настоящему Договору подтверждается распиской **Продавца** о получении денежных средств в размере, указанном в п.2.1 настоящего Договора.

#### ОБРЕМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

* 1. **Продавец** гарантирует, что до подписания настоящего Договора квартира никому другому не продана, не подарена, не заложена, не обременена рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. **Продавец** доводит до сведения **Покупателя**, что лиц, заключенных под стражу, осужденных к отбыванию срока наказания в исправительных учреждениях, лиц, призванных на действительную срочную военную службу, временно выехавших по условиям и характеру работы, в т.ч. в связи с выездом в загранкомандировку, на учебу, либо отсутствующих в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) в вышеуказанной квартире не имеется. **Продавец** несет ответственность за достоверность указанных в данном пункте сведений согласно действующему законодательству, а также за подлинность правоустанавливающих и других представленных документов на квартиру и удостоверений личности. **Покупатель** с оригиналами правоустанавливающих документов на квартиру и другими предоставленными документами ознакомлен.
  2. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием квартиры, установленным путем осмотра перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов, о которых ему не сообщил **Продавец**.
  3. **Стороны** договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на квартиру **не возникает**.
  4. **Продавец** подтверждает и гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора не имеет долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, в отношении его не начата процедура банкротства, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом. **Продавец** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является ответчиком в суде как физическое лицо, в отношении него 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.
  5. **Продавец** подтверждает и гарантирует, что им на приобретение квартиры не использовались средства материнского капитала, что квартира не была заложена по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанной квартире.

#### ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

* 1. На момент заключения настоящего Договора в квартире никто не зарегистрирован.
  2. **Продавец** обязуется освободить квартиру (от личного имущества, не являющегося предметом настоящего Договора) и

передать ее **Покупателю** в соответствии со статьей 556 Гражданского Кодекса РФ по Передаточному акту в течение **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** дней после государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к **Покупателю**.

* 1. **Продавец** передаст квартиру **Покупателю** в пригодном для постоянного проживания состоянии, свободную от прав и претензий третьих лиц, укомплектованную исправным сантехническим, электротехническим и иным оборудованием, без задолженностей по квартплате, коммунальным платежам, оплате за электроэнергию.
  2. После подписания Передаточного акта риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры, а также ответственность за её сохранность несет **Покупатель**.
  3. **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 г. Москвы 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.

#### ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания.
  2. С момента регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, согласно ст. 551 ГК РФ **Покупатель** приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на указанную квартиру, и в соответствии со ст. 210 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, ремонту и содержанию квартиры, а также участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах по эксплуатации и ремонту дома и придомовой территории.

**5.3.** Содержание статей 131, 167, 209, 223, 288, 292, 420, 421, 450, 460, 549, 550, 551, 555, 557 Гражданского кодекса РФ,

статей 17, 30, 31, 35, 37, 38, 39 Жилищного кодекса РФ, а также 34, 35, 36 Семейного кодекса РФ сторонам известно.

* 1. **Продавец** и **Покупатель** подтверждают, что они в дееспособности не ограничены, психическими заболеваниями и расстройствами не страдают, на учете в психоневрологическом диспансере, под опекой, попечительством, а также под 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 обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что они осознают последствия нарушения условий настоящего Договора.
  2. **Стороны** заключают настоящий Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для **Сторон** кабальной сделкой.
  3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности оплачивает **Покупатель**.
  4. Переход права собственности на квартиру подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
  5. **Продавец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** на момент приобретения квартиры состоял в зарегистрированном браке. В соответствии со ст. 35 Семейного кодекса РФ согласие супруги на совершение сделки купли-продажи получено *(не состоял в зарегистрированном браке.)*
  6. Настоящий Договор считается исполненным при условии выполнения **Сторонами** следующих обязательств:

-Передачи **Покупателем Продавцу** указанной в Договоре суммы денег за приобретаемую квартиру, что будет подтверждаться распиской **Продавца** о получении денежных средств в размере, указанном в п.2.1 настоящего Договора.

-Передачи **Продавцом Покупателю** квартиры по подписываемому **Сторонами** передаточному акту. Уклонение одной из сторон от подписания акта на условиях, предусмотренных настоящим Договором, считается отказом от исполнения передать имущество, либо обязанности принять его.

* 1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора. **Стороны** не имеют никаких дополнений и изменений к изложенным условиям Договора.
  2. Настоящий Договор составлен и подписан в **3 (Трех)** подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, один выдается **Продавцу**, один – **Покупателю**.

1. **ПОДПИСИ СТОРОН**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Продавец ФИО Подпись*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Покупатель ФИО Подпись*