Договор

купли-продажи квартиры

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

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт (серия, №, кем и когда выдан, код подразделения), зарегистрированный по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_, паспорт (серия, №, кем и когда выдан, код подразделения) , зарегистрированный по адресу\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество - квартиру общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, состоящую из \_\_\_\_\_ комнат, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - "Квартира").

1.2. Сведения о Квартире приведены в кадастровом паспорте помещения (выписке из государственного кадастра недвижимости) (Приложение № \_\_\_ к настоящему Договору).

1.3. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указать правоустанавливающие документы - Свидетельство о государственной регистрации права от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. № \_\_\_ (Приложение № \_\_\_ к настоящему Договору), выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_\_\_, выданная "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г. (Приложение № \_\_\_ к настоящему Договору)).*

1.4. Продавец информирует Покупателя, что на Квартиру зарегистрировано обременение в виде аренды на основании Договора аренды № \_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, зарегистрированного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_года (далее – Договор аренды), заключенного между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в качестве Арендодателя и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт (серия, №, кем и когда выдан, код подразделения), зарегистрированный по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в качестве Арендатора, срок аренды до «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ года.

1.5 После перехода к Покупателю права собственности на Квартиру, Покупатель становится на место Арендодателя и принимает на себя все права и обязанности арендодателя, вытекающие из Договора аренды.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора вышеуказанная Квартира никому не продана, не подарена, в споре и под арестом или запрещением не состоит, рентой, наймом или какими-либо иными обязательствами, за исключением указанного в п. 1.4. настоящего Договора, не обременена, право собственности Продавца никем не оспаривается.

1.7. Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, не ограничены в дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Стороны заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для них условиях.

1.8. Продавец гарантирует, что лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования Квартирой после ее приобретения Покупателем, отсутствуют.

1.9. Продавец на момент приобретения указанной квартиры в зарегистрированном браке не состоял и не состоит на момент ее продажи.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Стоимость Квартиры (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Оплата стоимости Квартиры производится путем перечисления денежных средств в размере, указанном в п. 2.1 настоящего Договора, на банковский счет Продавца в \_\_\_\_\_\_ банке в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) дней с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Порядок передачи Квартиры и перехода права собственности к Покупателю

3.1. Продавец передает Квартиру Покупателю по Передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № \_\_\_\_\_ к настоящему Договору), в срок \_\_\_\_\_ с момента \_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Перед заключением настоящего Договора Покупатель осмотрел Квартиру, удовлетворен ее качественным состоянием, не обнаружил при осмотре недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

3.3. До подписания Передаточного акта Покупатель обязан произвести повторный осмотр Квартиры и при выявлении недостатков, о которых ему не сообщил Продавец, отразить их в Передаточном акте.

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

3.5. Расходы, связанные с переходом права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, Стороны несут в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.6. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры до государственной регистрации перехода права собственности на нее несет \_\_\_\_\_\_\_.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Квартиру в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые сведения о Квартире и предупредить Покупателя о недостатках Квартиры, если они имеются.

4.1.3. Совершить действия для перехода права собственности на Квартиру к Покупателю: подготовить, подписать и подать необходимые документы в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), передать ключи от Квартиры Покупателю после получения экземпляра Договора с отметкой о регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Квартиру в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. Уплатить стоимость Квартиры (цену Договора) в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.3. Если Продавец передал Покупателю Квартиру, не соответствующую условиям настоящего Договора (Квартиру ненадлежащего качества), если недостатки Квартиры не были оговорены Продавцом, Покупатель вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков Квартиры в срок \_\_\_\_\_\_\_ 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 потребовать возврата уплаченной стоимости Квартиры (цены Договора).

5. Ответственность сторон

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

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

5.3. За нарушение Покупателем порядка и срока уплаты стоимости Квартиры (цены Договора), предусмотренного п. 2.2 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере \_\_\_\_\_ процентов от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй – у Покупателя, третий представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменными соглашениями. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью при условии их подписания обеими Сторонами.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.4. Приложения к настоящему Договору:

- Кадастровый паспорт помещения (выписка из государственного кадастра недвижимости) (Приложение № \_\_\_);

- Свидетельство о государственной регистрации права от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. № \_\_\_ (Приложение № \_\_\_).

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_\_\_, выданная "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г. (Приложение № \_\_\_).

- Передаточный акт (Приложение № \_\_\_);

- Генеральная доверенность от \_\_\_\_\_\_ г., удостоверенная нотариусом г. \_\_\_\_\_\_\_ (ФИО нотариуса), номер в реестре \_\_\_\_.

7. Адреса и подписи сторон

Продавец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Продавец: Покупатель:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/