

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

город Москва

_____ года

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: женский/мужской, паспорт: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____,
Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: женский/мужской, паспорт: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый/ые совместно и по отдельности в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной Стороны и
Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: женский/мужской, паспорт: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____,
Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: женский/мужской, паспорт: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый/ые совместно и по отдельности в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор
о нижеследующем:**

1. **ПРОДАВЕЦ** обязуется передать в **собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность в равных долях** (далее – «**собственность**») **ПОКУПАТЕЛЯ** недвижимое имущество, указанное в пункте 2 настоящего Договора.
2. Квартиру с кадастровым (или условным) номером _____, расположенную в многоквартирном доме по адресу: _____ (далее – «Многоквартирный дом»), номер квартиры _____, этаж _____, количество жилых комнат _____, общая площадь _____, жилая площадь _____ (и т.д. – на основании представленных правоустанавливающих документов) (далее – «Квартира»). Квартира принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве собственности. Регистрация права собственности **ПРОДАВЦА** на Квартиру удостоверяется Свидетельством о государственной регистрации права на бланке (серия №) _____, выданным (Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию и выдавшего свидетельство и дата выдачи) _____ года. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись о государственной регистрации права собственности **ПРОДАВЦА** на Квартиру № _____. Основанием для государственной регистрации права собственности **ПРОДАВЦА** на Квартиру является _____ (Договор купли-продажи № ____ от ____, заключенный между ____ и т.п.). **Если квартира принадлежит нескольким продавцам на праве общей совместной или общей долевой собственности, то вносятся соответствующие изменения, в т.ч. если несколько свидетельств.** Стороны признают и соглашаются с тем, что к **ПОКУПАТЕЛЮ** также переходит доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
3. По согласованию сторон Квартира оценивается и продается за _____ **рублей РФ**.
Если Стороны хотят установить цену в эквиваленте инвалюты (долларов или евро), то вставляется следующий текст: По соглашению сторон стоимость Квартиры составляет _____ долларов США/евро, которая подлежит оплате в рублях по курсу ЦБ РФ на дату подписания настоящего договора, что составляет _____ рублей РФ.
- 3.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:
 - 3.1.1. **Используется, если имеется задаток/аванс:** Сумма в размере _____ рублей РФ (если Стороны установили в п. 3 договора цену в эквиваленте инвалюты (долларов США или евро): в размере _____ долларам США/евро, что эквивалентно _____ рублей РФ на дату подписания настоящего Договора) выплачивается из личных средств Покупателя, не являющихся заемными денежными средствами, до подписания настоящего Договора. Продавец, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что указанная сумма им получена.
 - 3.1.2. Сумма в размере _____ рублей РФ (если Стороны установили в п. 3 договора цену в эквиваленте инвалюты (долларов США или евро): в размере _____ долларам США/евро, что эквивалентно _____ рублей РФ на дату подписания настоящего Договора) выплачивается из личных средств Покупателя, не являющихся заемными денежными средствами, после государственной регистрации **настоящего Договора, перехода права собственности на Квартиру к Покупателю по настоящему Договору в порядке**, установленном п. 3.2 настоящего Договора.
 - 3.1.3. Сумма в размере _____ рублей РФ (если Стороны установили в п. 3 договора цену в эквиваленте инвалюты (долларов США или евро): в размере _____ долларам США/евро, что эквивалентно _____ рублей РФ на дату подписания настоящего Договора), является кредитными средствами, предоставленными АКБ «СОЮЗ» (ОАО) Покупателю по Кредитному договору, и выплачивается после государственной регистрации настоящего Договора, перехода права собственности на Квартиру к Покупателю **и регистрации ипотеки в силу закона** по настоящему Договору в порядке, установленном п. 3.2 настоящего Договора.
- 3.2. **При расчетах через ячейку:** Стороны пришли к соглашению, что денежные средства, указанные в п. 3.1/3.1.2 и п. 3.1.3 (выбрать необходимое) настоящего Договора, будут храниться в арендуемых Покупателем индивидуальных банковских сейфах в АКБ «_____» (ОАО) города Москве/_____. Указанные в п. 3.1/3.1.2 и п. 3.1.3 (выбрать необходимое) настоящего Договора суммы Продавец получает из индивидуальных банковских сейфов после государственной регистрации настоящего Договора, перехода права собственности по

настоящему Договору к Покупателю и регистрации ипотеки в силу закона по настоящему Договору по предъявлении документов, указанных в договоре аренды индивидуального банковского сейфа.

При расчетах через аккредитив: Стороны пришли к соглашению, что денежные средства, указанные в п. 3.1/3.1.2 и п. 3.1.3 (выбрать необходимое) настоящего Договора, выплачиваются **ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ** с использованием безотзывного покрытого аккредитива в АКБ «_____» (ОАО). Для осуществления расчетов по аккредитиву **ПОКУПАТЕЛЬ** вносит денежные средства на текущий счет № _____, открытый в АКБ «_____» (ОАО). Об открытии аккредитива и его условиях АКБ «_____» сообщает **ПРОДАВЦУ**.

Исполняющим банком является АКБ «_____» (ОАО).

Перечисление денежных средств для проведения оплаты по аккредитиву производится на текущий счет **ПРОДАВЦА** № _____, открытый в АКБ "_____" (ОАО)/_____ (необходимо указать полные реквизиты счета **ПРОДАВЦА**, р/сч, банк, к/сч, БИК, ИНН).

Дата закрытия аккредитива осуществляется:

- по истечении срока аккредитива, указанного в заявлении **ПОКУПАТЕЛЯ** на открытие аккредитива;
- по заявлению **ПОКУПАТЕЛЯ** об отказе от использования аккредитива до истечения срока его действия при условии получения согласия **ПРОДАВЦА**.

Расходы по аккредитиву несет **ПОКУПАТЕЛЬ**.

3.3. Полный и окончательный расчет за Квартиру оформляется распиской Продавца, подтверждающей получение Продавцом денежных средств в полном объеме (при аккредитиве удалить пункт).

3.4. Сторонам известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены Квартиры и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

4. С даты подписания настоящего Договора до передачи Квартиры Продавец обязуется не отчуждать Квартиру третьим лицам, не обременять Квартиру правами третьих лиц, в том числе не регистрировать по месту жительства (пребывания), не допускать ухудшения состояния Квартиры.

5. **ПРОДАВЕЦ и ПОКУПАТЕЛЬ договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на Квартиру не возникает.**

6. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что до заключения настоящего Договора Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременена.

7. Продавец и члены его семьи утрачивают право пользования Квартирой с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру по настоящему Договору от Продавца к Покупателю.

Если никто не прописан: На момент заключения настоящего Договора в Квартире никто не зарегистрирован и фактически не проживает. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Квартирой после ее приобретения Покупателем, не имеется.

Если имеются зарегистрированные лица: На момент заключения настоящего Договора в Квартире зарегистрированы следующие лица: _____, _____ года рождения. Кроме того, в Доме фактически проживают следующие лица: _____, _____ года рождения.

Продавец обязуется обеспечить в срок не позднее _____ дней с момента государственной регистрации настоящего Договора обеспечить снятие с регистрационного учета вышеуказанных лиц и предоставить Покупателю подтверждающие указанный факт документы (документом, подтверждающим факт регистрации является выписка из домовой книги по новому адресу регистрации). (ИЛИ: На момент заключения настоящего Договора в Квартире зарегистрирован Продавец. Продавец обязуется в срок не позднее _____ дней с момента государственной регистрации настоящего Договора сняться с регистрационного учета и предоставить Покупателю подтверждающие указанный факт документы (документом, подтверждающим факт регистрации является выписка из домовой книги по новому адресу регистрации), а также обеспечить фактическое освобождение Квартиры от любых лиц, в том числе и от вышеуказанных.

В случае невыполнения указанного условия Покупатель вправе потребовать уплатить неустойку в размере 0,2% (Ноль целых две десятых) процента в день от общей стоимости Квартиры, за каждый день просрочки, до дня выполнения обязательств (включительно), а Продавец обязуется уплатить указанную неустойку в течение 10 (Десяти) дней с момента направления письменного требования Покупателя (требование направляется Покупателем по адресу Продавца, указанному в преамбуле настоящего Договора).

Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Квартирой после ее приобретения Покупателем, не имеется.

Если имеются проживающие, но не зарегистрированные лица: На момент заключения настоящего Договора в Квартире никто не зарегистрирован. В Квартире фактически проживают следующие лица: _____, _____ года рождения.

Продавец обязуется обеспечить в срок не позднее _____ дней с момента государственной регистрации настоящего Договора фактическое освобождение Квартиры от любых лиц, в том числе и от вышеуказанных.

В случае невыполнения указанного условия Покупатель вправе потребовать уплатить неустойку в размере 0,2% (Ноль целых две десятых) процента в день от общей стоимости Квартиры, за каждый день просрочки, до дня выполнения обязательств (включительно), а Продавец обязуется уплатить указанную неустойку в течение 10 (Десяти) дней с момента направления письменного требования Покупателя (требование направляется Покупателем по адресу Продавца, указанному в преамбуле настоящего Договора).

Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Квартирой после ее фактического освобождения и передачи Покупателю, не имеется.

8. **Если передаточный акт оформляется после регистрации ДКП:** ПРОДАВЕЦ обязуется в течение календарных дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области/Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве передать ПОКУПАТЕЛЮ Квартиру с подписанием передаточного акта о фактической передаче Квартиры согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации. До момента подписания передаточного акта риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры несет ПРОДАВЕЦ.
Если передаточный акт оформляется в дату подписания ДКП: ПРОДАВЕЦ обязуется передать ПОКУПАТЕЛЮ Квартиру с подписанием передаточного акта о фактической передаче Квартиры согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации. Передаточный акт подписывается не позднее даты заключения настоящего Договора.
9. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что он заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.
10. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации. После регистрации перехода права собственности и настоящего Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области/Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Покупатель приобретает право собственности на Квартиру и принимает на себя обязанности по уплате налога на недвижимость, расходы по содержанию, эксплуатации и ремонту Квартиры, дома и придомовой территории, соразмерно занимаемой площади с даты, следующей за датой регистрации права собственности.
11. **Если Продавец не в браке на момент приобретения квартиры:** ПРОДАВЕЦ на момент приобретения Квартиры в браке не состоял.
Если Продавец в браке на момент приобретения квартиры: ПРОДАВЕЦ на момент приобретения Квартиры в браке состоял, Квартира отчуждается с согласия супруга, удостоверенного нотариусом _____ города _____, о чем внесена запись в реестре за № _____ года.
Если ДКП подписывают супруги-продавцы совместно п. 12 не применять.
12. **Если Покупатель не в браке на момент приобретения квартиры:** ПОКУПАТЕЛЬ на момент приобретения Квартиры в браке не состоит.
Если Покупатель в браке на момент приобретения квартиры: ПОКУПАТЕЛЬ на момент приобретения Квартиры в браке состоит, Квартира приобретается с согласия супруга удостоверенного нотариусом _____ города _____, о чем внесена запись в реестре за № _____ года.)
Если ДКП подписывают супруги-покупатели совместно п. 12 не применять.
13. На момент подписания настоящего договора Квартира находится в надлежащем состоянии и не имеет недостатков, которые следует оговаривать в настоящем Договоре. Квартира продается с установленным в ней абонентским телефонным номером _____, который ПРОДАВЕЦ обязуется не переводить по другому адресу и по которому ПРОДАВЕЦ дает свое согласие на его перерегистрацию на имя нового владельца (если применимо).
14. Содержание ст. ст. 209, 223, 288, 292, 421, 460, 461, 549 - 551, 556 - 558 Гражданского кодекса РФ, ст. 35 Семейного кодекса РФ, сторонам известно и понятно.
15. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 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, или вследствие нарушения прав третьих лиц при отчуждении Квартиры или любых других оснований, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия Квартиры у ПОКУПАТЕЛЯ, ПРОДАВЕЦ обязуется приобрести ПОКУПАТЕЛЮ равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории 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 понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением Квартиры. При этом Квартира не может быть изъята у ПОКУПАТЕЛЯ до полного возмещения убытков.
16. Стороны заявляют, что они действуют добровольно, не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
17. **Стороны договорились, что настоящий договор может быть зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области/Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве при условии одновременной регистрации договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: _____ (если применимо - используется только при опеке).**
18. Настоящий Договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего 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.
19. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с заключением настоящего Договора, государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией перехода прав собственности.
20. Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для ПРОДАВЦА, один для ПОКУПАТЕЛЯ, и один в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области/Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

21. Договор и переход права собственности и ипотека в силу закона подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области/Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

ПРОДАВЕЦ

(Фамилия, имя, отчество, подпись)

ПРОДАВЕЦ

(Фамилия, имя, отчество, подпись)

действующий как законный представитель за своего/свою несовершеннолетнего/ую сына/дочь
имя, отчество) **используясь в случае, если собственник несовершеннолетнее лицо**

(Фамилия,

ПОКУПАТЕЛЬ

(Фамилия, имя, отчество, подпись)