Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Актуально на 01.08.2023** |  |

**Договор N \_\_\_\_\_**

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

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_ | "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)*, паспорт серии \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., 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>*](#P138).

1.2. Сведения о Квартире: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*<2>*](#P139) (Приложение N \_\_\_).

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 \_\_\_)).

1.4. 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) [*<3>*](#P140).

2.2. Денежные средства в сумме, указанной в [п. 2.1](#P27) настоящего Договора, подлежат помещению в банковскую ячейку в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать дату).* Указанная банковская ячейка находится в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Варианты формулировок условия о предоплате см. в других формах договоров купли-продажи недвижимого имущества. |  |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Варианты формулировок условий о купле-продаже недвижимого имущества с использованием аккредитива см. в формах договоров. |  |

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 \_\_\_\_\_), 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 [*<4>*](#P141).

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)* [*<5>*](#P143).

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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.1.5. Сняться с регистрационного учета (*вариант, дополнительно:* и обеспечить снятие с регистрационного учета иных зарегистрированных в Квартире лиц), а также освободить Квартиру в срок не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных (*вариант:* рабочих) дней с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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. Форс-мажор

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Квартиры, предусмотренного [п. 3.1](#P37) 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](#P62) 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](#P28) 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](#P28) настоящего Договора.

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

*Вариант.* 5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору виновная Сторона уплачивает добросовестной Стороне по ее требованию штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.6. При наступлении обстоятельств, указанных в [п. 5.5](#P77) настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

5.7. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.8. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в [п. 5.5](#P77) настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.9. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в [п. 5.5](#P77) настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

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 \_\_\_).

8.2. Передаточный акт (Приложение N \_\_\_).

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.)* |

--------------------------------

*Информация для сведения:*

*<1> Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Условие о предмете договора является существенным условием договора (**п. 1 ст. 432* *Гражданского кодекса Российской Федерации).*

*<2> В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (**ст. 554* *Гражданского кодекса Российской Федерации).*

*<3> Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные* *п. 3 ст. 424* *Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются (**п. 1 ст. 555* *Гражданского кодекса Российской Федерации).*

*<4> Согласно* *пп. 8.1 п. 3 ст. 333.35* *Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина не уплачивается за государственную регистрацию прекращения прав в связи с ликвидацией объекта недвижимого имущества, отказом от права собственности на объект недвижимого имущества, переходом права к новому правообладателю, преобразованием (реконструкцией) объекта недвижимого имущества.*

*Вместе с тем, стороны вправе определить в договоре, на кого возлагаются расходы на исполнение обязательств и в том числе на регистрацию перехода права собственности на имущество (**ст. 309.2**,* *п. 4 ст. 421* *Гражданского кодекса Российской Федерации).*

*<5> Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (**п. 1 ст. 558* *Гражданского кодекса Российской Федерации).*