

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

г. Екатеринбург

«__» _____ 202_г. [Дата]

ФИО покупателя, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Покупатель**», действующий(-ая) как физическое лицо, с одной стороны, и
ФИО продавца, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Продавец**», действующий(-ая) как физическое лицо, с другой стороны,
вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя квартиру, расположенную в жилом доме по адресу: _____ (далее - Квартира).

1.2. Квартира расположена на ___ этаже ___-этажного жилого дома и состоит из ___ комнат(ы), имеет общую площадь ___ (_____) кв. м, в том числе жилую - ___ кв. м; кадастровый номер _____.

1.3. Отчуждаемая по настоящему Договору Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "___" ___ г. N ___ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "___" ___ г. N ___ (Приложение N ___)).

1.4. Переход права собственности на Квартиру подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

1.5. Продавец гарантирует, что указанная в настоящем Договоре Квартира никому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от законных прав третьих лиц.

1.6. Квартира не обременена правами лиц, имеющих и сохраняющих в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации права пользования продаваемым жилым помещением (договором может быть предусмотрено иное).

1.7. По соглашению Сторон стоимость Квартиры составляет _____ (_____) рублей.

1.8. Размер платежей и порядок оплаты установлены разд. 3 настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Продавца:

2.1.1. Продавец обязуется оплатить стоимость коммунальных услуг, оказанных Продавцу, налог на имущество и иные обязательные платежи до перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

2.1.2. Продавец обязуется предупредить Покупателя обо всех недостатках Квартиры, а также предоставить Покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемой Квартирой.

2.1.3. Продавец обязуется передать Покупателю Квартиру свободной от прав третьих лиц по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N ___), в течение _____ дней с даты подписания настоящего Договора (вариант: с даты регистрации перехода права собственности на квартиру / в срок до _____).

2.1.4. Продавец обязуется одновременно с Квартирой передать Покупателю следующие документы и принадлежности: _____.

2.1.5. Продавец обязуется подписать и представить в орган государственной регистрации прав все необходимые документы для регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю в срок _____.

2.1.6. В случае невыполнения (полностью или частично) Покупателем своих обязательств по оплате стоимости Квартиры в порядке и в сроки, которые предусмотрены настоящим Договором, Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2. Права и обязанности Покупателя:

2.2.1. Покупатель обязан оплатить стоимость Квартиры в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором.

2.2.2. Покупатель обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.2.3. Покупатель обязан до подписания Акта приема-передачи произвести детальный осмотр Квартиры. При выявлении недостатков Квартиры Покупатель обязан указать это в Акте приема-передачи.

2.2.4. Покупатель обязан подписать и представить в орган государственной регистрации прав все необходимые документы для регистрации перехода права собственности на Квартиру в срок _____.

2.2.5. 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 ____ (____) календарных (вариант: рабочих) дней с момента _____;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков Квартиры.

2.2.6. 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 денежной суммы.

3. РАЗМЕР ПЛАТЕЖЕЙ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Расчеты между Продавцом и Покупателем осуществляются путем помещения всей денежной суммы, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, в банковскую ячейку, находящуюся в Отделении Банка _____, расположенного по адресу: _____.

3.2. Денежная сумма, указанная в п. 3.2 настоящего Договора, в течение ____ календарных дней с момента заключения настоящего Договора, но до его представления в уполномоченный орган для осуществления государственной регистрации перехода права собственности, помещается Покупателем в присутствии Продавца в банковскую ячейку, указанную в п. 3.3 настоящего Договора.

3.3. Продавец получает доступ к указанной банковской ячейке после государственной регистрации права собственности Покупателя на Квартиру, указанную в п. 1 настоящего Договора, при предъявлении _____ в _____ Банк _____ следующих _____ документов: _____.

3.4. В подтверждение получения денежных средств в сумме, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, Продавец передает Покупателю расписку в получении соответствующей суммы.

3.7. Стороны установили, что предусмотренное п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога Продавца на Квартиру не наступает.

3.8. Расходы на оплату банковской ячейки несет _____.

3.9. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю несет _____.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение Продавцом срока передачи Квартиры, предусмотренного настоящим Договором, Покупатель вправе потребовать уплаты пеней в размере ___% от стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

4.2. За нарушение Продавцом срока безвозмездного устранения недостатков, предусмотренного пп. 2.2.5 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пеней в размере ___% от цены Договора за каждый день просрочки.

4.3. За нарушение Покупателем порядка и срока уплаты стоимости Квартиры, предусмотренных п. 3.1 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пеней в размере ___% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

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

4.5. Уплата пени не освобождает Сторону от выполнения возложенных на нее обязательств и устранения нарушений.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Покупатель (*вариант: Продавец / Стороны поровну*) несет бремя расходов по государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру.

5.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходит к Покупателю Квартиры с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (*договором может быть предусмотрено иное*).

5.3. 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.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия непреодолимой силы, а также иных обстоятельств, не зависящих от воли Сторон, которые не могли быть ими предвидены в момент подписания Договора и предотвращены при их наступлении. К таким обстоятельствам относятся: военные действия, землетрясения, наводнения и иные события, которые суд признает случаями непреодолимой силы.

При наступлении указанных обстоятельств каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

Если наступившие указанные обстоятельства и их последствия продолжают действовать более _____ месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

5.5. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

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

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

6.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.4. Покупатель признается собственником Квартиры после регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в органах, осуществляющих государственную регистрацию

прав на недвижимость, и принимает на себя обязательства по уплате налогов на недвижимость, несению расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию Квартиры. Собственник обязан заключить с управляющей организацией соглашение об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту, а также оплачивать коммунальные и прочие услуги согласно договорам, заключенным с организацией, управляющей жилым домом.

6.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

6.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

6.6.1. Акт приема-передачи Квартиры.

6.6.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности Продавца на Квартиру от " __ " _____ г. N _____.

Вариант. 6.6.3. График платежей.

7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| Покупатель: | Продавец: |
|--|--|
| ФИО: _____ | ФИО: _____ |
| Место регистрации: _____ | Место регистрации: _____ |
| Паспорт: _____ | Паспорт: _____ |
| Выдан: _____ <i>(дата выдачи и наименование органа)</i> | Выдан: _____ <i>(дата выдачи и наименование органа)</i> |
| Выдан: _____ <i>(код подразделения)</i> | Выдан: _____ <i>(код подразделения)</i> |
| Банковские реквизиты | Банковские реквизиты |
| р/с: _____ | р/с: _____ |
| Банк: _____ | Банк: _____ |
| БИК: _____ | БИК: _____ |
| к/с: _____ | к/с: _____ |
| тел: _____ | тел: _____ |
| e-mail: _____ | e-mail: _____ |
| От имени Покупателя _____/_____/_____ | От имени Продавца _____/_____/_____ |