

Договор  
купли-продажи жилого помещения (квартиры)

[место заключения договора]

[число, месяц, год]

Гражданин РФ **[Ф. И. О.]**, **[значение]** года рождения, (паспорт **[серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения]**), зарегистрированный по адресу: **[вписать нужное]**, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и Гражданин РФ **[Ф. И. О.]**, **[значение]** года рождения, (паспорт **[серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения]**), зарегистрированный по адресу: **[вписать нужное]**, именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность жилое помещение, расположенное по адресу: **[вписать нужное]** (далее - Квартира).

1.2. Указанная Квартира расположена на **[значение]** этаже **[значение]**-этажного жилого дома и состоит из **[значение]** комнат(ы), имеет общую площадь **[цифрами и прописью]** кв.м., в том числе жилую - **[значение]** кв.м., и все виды благоустройства; кадастровый номер **[значение]** согласно техническому паспорту жилого помещения (квартиры), выданному **[наименование выдавшего органа]** **[дата выдачи]**.

1.3. Отчуждаемое по настоящему договору жилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании **[документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права, например, договор или свидетельство о праве на наследство]** от **[число, месяц, год]** № **[значение]**, что удостоверяется выпиской из ЕРГН от **[число, месяц, год]**.

1.4. Право собственности на указанную Квартиру зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости **[число, месяц, год]**, запись регистрации N **[значение]**.

### 2. Цена и порядок расчетов

2.1. По согласованию Сторон цена продаваемой Квартиры составляет **[сумма цифрами и прописью]** рублей.

2.2. Продавец деньги в сумме **[сумма цифрами и прописью]** рублей получил от Покупателя полностью до подписания настоящего договора, о чем имеется нотариально удостоверенная расписка.

2.3. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией перехода права собственности, не включаются в стоимость Квартиры и уплачиваются Сторонами по мере необходимости и своевременно.

### 3. Передача жилого помещения и переход права собственности к покупателю

3.1. Передача Квартиры Продавцом и принятие ее Покупателем осуществляется по передаточному акту, который является неотъемлемой частью настоящего договора и подписывается вместе с подписанием настоящего договора.

3.2. Подготовка жилого помещения к передаче является обязанностью Продавца и осуществляется за его счет.

3.3. Переход права собственности на Квартиру по настоящему договору к Покупателю подлежит государственной регистрации.

#### **4. Гарантии состоятельности сделки**

4.1. Риск случайной гибели или порчи жилого помещения до момента, определенного в п. 3.3 настоящего договора лежит на Продавце.

4.2. 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.

#### **5. Обязательства сторон**

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. Передать Покупателю в собственность Квартиру, являющуюся предметом настоящего договора, свободную от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, в качественном состоянии - как она 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, на основании передаточного акта.

5.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение.

5.1.3. Осуществить все необходимые действия и нести все расходы, связанные с подготовкой Квартиры к продаже.

5.1.4. Сняться с регистрационного учета, а также освободить проданную Квартиру в срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Совместно с Продавцом в Квартире проживают **[Ф. И. О., год рождения]**, которые утрачивают право пользования проданной квартирой в порядке ст. 292 ГК РФ с момента государственной регистрации права собственности.

5.1.5. Принять произведенную Покупателем оплату.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить квартиру в размере и порядке, установленном настоящим договором;

5.2.2. Принять жилое помещение на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру.

#### **6. Заключительные положения**

6.1. Содержание статей Гражданского кодекса РФ 161 (сделки, совершаемые в простой письменной форме), 209 (содержание права собственности), 223 (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 256 (общая собственность супругов), 288 (собственность на жилое помещение), 289 (квартира как объект права собственности), 292 (права членов семьи собственников жилого помещения), 433 (момент заключения договора), 456 (обязанности продавца по передаче товара), 460 (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 549 (договор продажи недвижимости), 550 (форма договора продажи недвижимости), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости), 557 (последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), также статьи 39 Жилищного кодекса РФ (содержание общего имущества в многоквартирном доме), а также иные нормы права, регулирующие взаимоотношения по сделке, Сторонам известны и понятны.

6.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме, до подписания настоящего договора.

6.3. Настоящим Стороны подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть и последствия настоящего Договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

6.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах [наименование органа регистрации прав] по адресу: [вписать нужное], а остальные выдаются Продавцу и Покупателю.

6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора виновная Сторона возмещает другой Стороне все возникшие в результате этого убытки.

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

## **7. Подписи сторон**

Продавец **[Ф. И. О., подпись]**

Покупатель **[Ф. И. О., подпись]**

Приложение  
к договору купли-продажи  
жилого помещения (квартиры)

## **Передаточный акт по договору купли-продажи жилого помещения (квартиры)**

**[место подписания]**

**[число, месяц, год]**

Гражданин РФ **[Ф. И. О.]**, **[значение]** года рождения, (паспорт **[серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения]**), зарегистрированный по адресу: **[вписать нужное]**, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и Гражданин РФ

[Ф. И. О.], [значение] года рождения, (паспорт [серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения]), зарегистрированный по адресу: [вписать нужное], именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец передает, а Покупатель на основании договора купли-продажи квартиры от [число, месяц, год] принимает в собственность жилое помещение - [значение]-комнатную квартиру, свободную от имущественных прав и претензий третьих лиц, общей площадью [значение] кв.м., в том числе жилой - [значение] кв.м. расположенную на [значение] этаже [значение]-этажного жилого дома по адресу: [вписать нужное], инвентарный номер [значение], свободную от любых прав третьих лиц, являющуюся предметом Договора купли-продажи жилого помещения (квартиры).

2. Окончательный расчет между Сторонами за передаваемую квартиру полностью произведен.

3. Покупатель принимает указанную квартиру в собственность, в качественном состоянии - как она есть на день подписания настоящего акта и договора купли-продажи, и распоряжается ею после государственной регистрации перехода права собственности к нему по своему усмотрению.

4. Квартира, передаваемая по настоящему акту, находится в удовлетворительном техническом состоянии, претензий по техническому и санитарному состоянию Квартиры Покупатель не имеет. Квартира по техническому состоянию отвечает проектным условиям, соответствует санитарным и техническим требованиям.

Стороны установили, что видимые недостатки Квартиры не являются основанием для расторжения договора купли-продажи.

5. Одновременно с передачей Квартиры продавец передает Покупателю технический паспорт и другую относящуюся к Квартире документацию, а также документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате расходов за содержание отчуждаемого помещения и общего имущества в многоквартирном доме, налоговых платежей, [иное].

6. При изъятии Квартиры у Покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до заключения договора купли-продажи, Продавец возмещает Покупателю причиненный ущерб.

7. Риск случайной гибели или случайного повреждения жилого помещения переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру.

8. В соответствии со ст. 210 ГК РФ на собственника возлагается бремя содержания принадлежащего ему имущества.

9. С момента подписания настоящего акта указанная Квартира переходит Покупателю, обязанность Продавца по передаче Квартиры считается исполненной.

10. Настоящий Акт составлен в трёх экземплярах, один из которых находится у Продавца, другой - у Покупателя, третий - в делах [наименование органа регистрации прав].

11. Подписи сторон:

Продавец [Ф. И. О., подпись]

Покупатель [Ф. И. О., подпись]