ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

доли в квартире

|  |  |
| --- | --- |
| г.<document\_city> | <document\_date> |

Гр. <seller\_name> <seller\_surname> <seller\_patronymic>, паспорт: серия <s\_pas\_series>, № <s\_pas\_number>, выданный <s\_pas\_issue\_date> <s\_pas\_issued>, проживающий по адресу: <s\_registration\_address>, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. <buyer\_name> <buyer\_surname> <buyer\_patronymic>, паспорт: серия <b\_pas\_series>, № <b\_pas\_number>, выданный <b\_pas\_issue\_date> <b\_pas\_issued>, проживающий по адресу: <b\_registration\_address>, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

Продавец продает Покупателю, а Покупатель покупает в собственность у Продавца 1/2 долю в праве общей долевой собственности, в квартире, расположенной по адресу: <adress>, (далее по тексту – Доля в Квартире). Квартира, в которой находится отчуждаемая 1/2 Доли в праве общей долевой собственности, находится на <floor> этаже, состоит из <rooms\_quantity> жилых комнат, имеет общую площадь <apartment\_area> кв.м.

Указанная 1/2 Доля в праве общей долевой собственности на Квартиру принадлежит Продавцу по праву собственности на основании <ownership\_doc> от <ownership\_doc\_date>, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним <confirming\_ownership\_doc\_date> сделана запись регистрации № <confirming\_ownership\_doc\_number>, условный номер: <number\_of\_registration>.

Вышеуказанная Доля в Квартире, принадлежащая Продавцу, оценивается и продается по соглашению Сторон за денежную сумму в размере <price> рублей, которую Покупатель обязуется оплатить Продавцу полностью в течение <payment\_due\_time> дня(ей) с момента государственной регистрации настоящего Договора и регистрации перехода права собственности на Долю в Квартире к Покупателю в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п.5 ст.488 ГК РФ, право залога у Продавца на Долю в Квартире не возникает.

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора и, в случае сокрытия Сторонами подлинной цены Доли в Квартире и истинных намерений, Стороны самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

При подписании настоящего Договора, Продавец гарантирует, что предоставленные им документы удостоверяющие личность, правоустанавливающие документы, на отчуждаемую им Долю в Квартире, получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные, а также, что до настоящего времени Доля в Квартире, никому другому не продана, не подарена, не обещана, не обременена правами третьих лиц, в доверительное управление не передана, не является предметом какого-либо обязательства, в споре, аренде и под арестом (запрещением) не состоит, право собственности Продавца на нее никем не оспаривается. Доля в Квартире предметом долга не является, рентой, залогом не обременена, нет заключенных договоров найма и пользования в любой форме, нет временно зарегистрированных в вышеуказанной Квартире лиц, скрытых дефектов, известных Продавцу, не имеет. Продавец несет ответственность за достоверность указанных в данном пункте сведений.

Покупатель удовлетворен качественным состоянием приобретаемой им Доли в Квартире, осмотрел Квартиру до подписания настоящего Договора, каких-либо дефектов и недостатков, о которых Покупателю не было сообщено, им не обнаружено.

При уклонении и/или отказе Продавца от передачи Доли в Квартире Покупателю в срок до <handover\_due\_date>, Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (с момента отказа Покупателя от исполнения Договора, последний считается расторгнутым).

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества до момента передачи Доли в Квартире по передаточному акту несет Продавец.

Право собственности на Долю в Квартире и долю в праве общей собственности на общее имущество в доме, в котором расположена приобретаемая Доля в Квартире, переходит от Продавца к Покупателю после государственной регистрации настоящего Договора в момент внесения в Единый государственный реестр прав записи о переходе права. При этом Покупатель становится единоличным собственником всей Квартиры и принимает на себя обязательства по уплате налогов на недвижимость, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Квартиры, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

При подписании настоящего Договора, Стороны Договора подтверждают, что они находятся в здравом уме и твердой памяти, действуют добровольно, не лишены дееспособности, под опекой и попечительством, под патронажем не состоят, полностью осознают суть настоящего Договора, понимают его содержание, права и обязанности, вытекающие из Договора, а также последствия нарушения его условий, не страдают заболеваниями, в том числе психическими расстройствами, препятствующими осознать суть Договора, а также Стороны гарантируют, что они заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, а также, что по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права, исполнять обязанности и, что заключение настоящего Договора не является кабальной сделкой какой-либо из Сторон.

Стороны, руководствуясь ст.ст. 421, 461 ГК РФ пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или в случае расторжения настоящего Договора по причинам, возникшим по вине Продавца, установленных судом, а также предъявления прав третьими лицами к Покупателю, и изъятия Доли в Квартире у Покупателя по этим основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора, Продавец обязуется приобрести Покупателю равнозначный объект недвижимости в доме аналогичной категории, в том же районе города или предоставить Покупателю денежные средства для самостоятельного приобретения Доли в Квартире, исходя из рыночной стоимости аналогичного жилья на момент расторжения настоящего Договора, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящей Доли в Квартире. При этом Доля в Квартире не может быть изъята у Покупателя до полного возмещения убытков.

Содержание ст. ст. 131, 160-162, 164, 166-182, 209, 213, 223, 244, 246, 247, 256, 288-290, 292, 408, 421, 433, 450, 460-461, 549-551, 554-558 Гражданского Кодекса Российской Федерации, ст. ст. 17, 30, 36-39, 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации, ст. 34 и 35 Семейного Кодекса Российской Федерации Сторонам по Договору известно и понятно.

Расходы по заключению настоящего Договора и его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии оплачивает Покупатель.

Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

В соответствии с п.2 ст.558 ГК РФ настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр Покупателю.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец | Покупатель |
| <seller\_name> <seller\_surname> <seller\_patronymic> | <buyer\_name> <buyer\_surname> <buyer\_patronymic> |
| Регистрация: <s\_registration\_address> | Регистрация: <b\_registration\_address> |
| Паспорт: серия <s\_pas\_series> номер <s\_pas\_number> | Паспорт: серия <b\_pas\_series> номер <b\_pas\_number> |
| Выдан: <s\_pas\_issue\_date> | Выдан: <b\_pas\_issue\_date> |
| Кем: <s\_pas\_issued> | Кем: <b\_pas\_issued> |

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: | Покупатель: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |

Примечание. В соответствии с п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.04.1993 N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (кроме случая, предусмотренного ч. 19 ст. 7.3 "О статусе столицы Российской Федерации"), а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями