

ДОГОВОР купи-продажи квартиры

Город Москва, двадцатого июля две тысячи двенадцатого года.

Мы, гражданин РФ _____, пол мужской, ____ мая ____ года рождения, место рождения город _____, паспорт серии ____ № _____, код подразделения _____ выдан _____ 26 марта 2002 г., зарегистрирован по адресу _____, именуемый далее ПРОДАВЕЦ, с одной стороны, и _____, именуемой далее ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, действуя добровольно, находясь в здравом уме и ясной памяти, заключили настоящий Договор в простой письменной форме о нижеследующем:

1. Гр. _____ продает, а гр. _____, покупает квартиру, находящуюся по адресу: _____.
2. Квартира состоит из **двух жилых комнат** и имеет общую площадь **65,15 (шестьдесят пять целых и пятнадцать десятых) кв.м.**, в том числе жилую площадь **30,11 (тридцать целых и одиннадцать десятых) кв.м;**
3. Указанная квартира, **условный номер (номер свидетельства о праве собственности)**, принадлежит гр. _____ по праву собственности на основании договора № _____ купли-продажи квартиры, заключенного в простой письменной форме _____ 2012, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области _____ 2012 года за № _____, и свидетельства о государственной регистрации права _____, запись регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от _____ 2012 года № _____, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области _____ 2012 года;
4. По соглашению сторон квартира продается за _____ (Пять миллионов триста двадцать четыре тысячи сто девяносто два) рублей, которые ПРОДАВЕЦ получает от ПОКУПАТЕЛЯ полностью после государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в день получения зарегистрированного договора. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на указанную квартиру не возникает;
5. Квартира до заключения настоящего Договора никому не отчуждена, не заложена, в споре, под арестом (запрещением) не состоит. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что указанная квартира правами третьих лиц не обременена, в доверительное управление, в аренду, коммерческий найм, в качестве вклада в уставный капитал не передана, правоприятий по квартире со стороны третьих лиц не имеется;
6. ПРОДАВЕЦ, гр. _____, реализует указанную квартиру с согласия своей супруги. ПОКУПАТЕЛЬ, гр. _____, приобретает указанную квартиру с согласия своей супруги.
7. С момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и государственной регистрации перехода права собственности гр. _____ ФИО Покупателя _____ приобретает **право собственности на указанную квартиру** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, а также согласно ст. 210 ГК РФ несет расходы по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры и соразмерно с занимаемой жилой площадью участвует в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома, содержанием придомовой территории и ремонтом, в том числе капитальным всего дома;
8. На момент подписания настоящего Договора в указанной квартире никто не зарегистрирован по месту жительства. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что на момент государственной регистрации настоящего Договора и передачи квартиры ПОКУПАТЕЛЮ в квартире не будет зарегистрировано каких-либо лиц;
9. ПРОДАВЕЦ обязуется в трехдневный срок с момента государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, освободить указанную квартиру и передать ее ПОКУПАТЕЛЮ в пригодном для жилья состоянии и не обремененную задолженностями по коммунальным платежам, оплате электроэнергии, по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами, согласно ст. 556 ГК РФ. В случае, если после государственной регистрации настоящего Договора и права собственности на имя ПОКУПАТЕЛЯ будет выявлено, что имеется какая-либо задолженность по налогам и/или содержанию квартиры у ПРОДАВЦА за период нахождения квартиры у него в собственности, ПРОДАВЕЦ обязуется погасить существующую задолженность в течение 5 (Пять) календарных дней с момента такого требования или в тот же срок возместить указанную стоимость требований ПОКУПАТЕЛЮ;
10. До подписания передаточного акта риск случайной гибели или случайного повреждения указанной квартиры и ответственность за ее сохранность несет ПРОДАВЕЦ;
11. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями,

препятствующими осознать суть подписываемого договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях;

12. Настоящий Договор считается исполненным при условии произведения полного расчета ПОКУПАТЕЛЯ с ПРОДАВЦОМ за проданную квартиру, а также передачи ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ указанной квартиры в установленный настоящим Договором срок, по передаточному акту, подписанному обеими сторонами, а также при условии исполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

13. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами до исполнения обязательств по взаимному соглашению, а в случае отказа одной из сторон или после исполнения обязательств по договору - в судебном порядке;

14. Стороны, руководствуясь ст. 421, ст. 460, ст. 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, в том числе вследствие нарушения прав третьих лиц при отчуждении квартиры или любых других, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия квартиры у ПОКУПАТЕЛЯ, ПРОДАВЕЦ обязуется приобрести ПОКУПАТЕЛЮ равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории, в том же районе г. Москвы 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 указанной квартиры. При этом квартира не может быть изъята у ПОКУПАТЕЛЯ до полного возмещения убытков ПОКУПАТЕЛЮ ПРОДАВЦОМ;

15. Содержание ст. ст. 131 (государственная регистрация недвижимости), 161 (Сделки, совершенные в простой письменной форме), 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 185 (Доверенность), 209 (Права собственника по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом), 210 (Бремя содержания имущества), 211 (Риск случайной гибели имущества), 218 (Основания приобретения права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности), 288 (Собственность на жилое помещение), 289 (Квартира как объект права собственности), 290 (Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме), 292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), 401 (Основания ответственности за нарушение обязательств), 421 (Свобода договора), 433 (Момент заключения договора), 434 (Форма договора), 450 (Основания изменения и расторжения договора), 451 (Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств), 452 (Порядок изменения и расторжения договора), 453 (Последствия изменения и расторжения договора), 454 (Общее определение договора купли-продажи и сфера его применения), 460 (Передача товара свободным от прав третьих лиц), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя третьими лицами), 462 (Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара), 463 (Последствия неисполнения обязанности передать товар), 475 (Последствия передачи товара ненадлежащего качества), 476 (Ответственность продавца за недостатки товара, возникшие до передачи покупателю), 549 (Договор продажи недвижимости), 550 (Форма договора продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 555 (Цена как обязательное условие в договоре продажи недвижимости), 556 (Порядок передачи недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), 558 (Особенности продажи жилых помещений) ГК РФ, ст. ст. 34 (Совместная собственность супругов), 35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов), 36 (Собственность каждого из супругов), 37 (Признание имущества каждого из супругов их совместной собственностью) СК РФ, ст. 10 (Основания возникновения жилищных прав и обязанностей), 17 (Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением.), 38 (Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме) ЖК РФ сторонам известно;

16. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ;

17. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и по одному экземпляру выдается Сторонам;

18. Стороны пришли к соглашению об одновременной регистрации сделки и перехода права собственности;

19. Настоящий Договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве;

ПОДПИСИ СТОРОН:
