

ДОГОВОР купли-продажи квартиры

Город _____ (число, месяц, год)

Мы, гражданин РФ **ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ**, 01.02.1975 года рождения, место рождения: г. Москва, пол мужской, паспорт 00 11 123456, выдан ОВД района _____ города Москвы 01.01.2003 года, код подразделения 101-101, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Октябрьская, дом 15, корп. 2, квартира 36, именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны, и гражданка РФ **ПЕТРОВА МАРИЯ ИВАНОВНА**, 01.01.1976 года рождения, место рождения: г. Москва, пол женский, паспорт 00 11 123456, выдан ОВД района _____ города Москвы 01.01.2008 года, код подразделения 202-202, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, дом 12, корп. 1, квартира 55, именуемая в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРОДАВЕЦ** продает, а **ПОКУПАТЕЛЬ** покупает квартиру, находящуюся по адресу: город Москва, улица Заречная, дом 6, корпус 1, квартира 53.
2. Указанная квартира расположена на **восьмом** этаже, состоит из **двух** жилых комнат, имеет общую площадь **54,6** кв. м., в т.ч. жилую площадь **32,4** кв. м.
3. Указанная квартира принадлежит **ПРОДАВЦУ** по праву собственности, на основании **договора купли-продажи квартиры от 05.05.2005 г.**, зарегистрированного **15.05.2005 г.** в Управлении Федеральной регистрационной службы по г. Москве за № **000/111/2000-222**, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк серии **77 АА 123456**, выданным **15.05.2005 г.** Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **15.05.2005 г.** сделана запись регистрации № **000/111/2000-333**.
4. По соглашению сторон указанная квартира продается за **1 000 000 (Один миллион)** рублей, которые **ПРОДАВЕЦ** получает от **ПОКУПАТЕЛЯ** в течение двух дней после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору. Руководствуясь ст. 488 п.5 ГК РФ стороны договорились о том, что после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору, у **ПРОДАВЦА** право залога на указанную квартиру не возникает.
5. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что до заключения настоящего договора отчуждаемая квартира никому не продана, не заложена, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременена, в доверительное управление, в аренду, коммерческий найм, в качестве вклада в уставной капитал не передана, право собственности **ПРОДАВЦА** на указанную квартиру никем не оспаривается. **ПРОДАВЕЦ** подтверждает отсутствие задолженностей по налогам и другим обязательным платежам в отношении указанной квартиры.

6. На момент подписания настоящего договора в указанной квартире никто не зарегистрирован.

7. **ПРОДАВЕЦ** подтверждает, что на момент приобретения указанной квартиры в свою собственность по договору купли-продажи, указанному в п.3 настоящего договора, в зарегистрированном браке не состоял.

8. В соответствии со ст. 131, 551, 558 ГК РФ переход права собственности по настоящему договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. **Москве**.

9. С момента государственной регистрации перехода права по настоящему договору, **ПОКУПАТЕЛЬ** приобретает право собственности на указанную квартиру и принимает на себя в соответствии со ст. 26 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» обязанности по уплате налога 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, в том числе инженерного оборудования, мест общего пользования дома, содержанием придомовой территории и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома.

10. **ПРОДАВЕЦ** обязуется освободить продаваемую квартиру от принадлежащего ему имущества в течение 3 (трех) дней после регистрации перехода права собственности по настоящему договору, и передать ее **ПОКУПАТЕЛЮ** в пригодном для жилья состоянии, укомплектованную санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием, и не обремененную задолженностями по коммунальным платежам, оплате электроэнергии, абонентской плате за телефон и междугородные телефонные переговоры по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами, согласно ст. 556 ГК РФ.

11. До подписания передаточного акта риск случайной гибели или случайного повреждения указанной квартиры, и ответственность за ее сохранность несет **ПРОДАВЕЦ**.

12. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий, и не заблуждаются относительно сути заключаемой сделки. Стороны также подтверждают, что 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.

13. 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.

14. Стороны настоящего договора, руководствуясь статьями 421 (Свобода договора), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя) ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего договора недействительным или расторжения настоящего договора по обстоятельствам, возникшим по вине **ПРОДАВЦА**, или вследствие нарушения прав третьих лиц (со стороны **ПРОДАВЦА**), которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия указанной квартиры у **ПОКУПАТЕЛЯ**, **ПРОДАВЕЦ** обязуется приобрести на имя **ПОКУПАТЕЛЯ** равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории в том же районе города Москвы, или в противном случае предоставить **ПОКУПАТЕЛЮ** денежные средства для самостоятельного приобретения квартиры, исходя из стоимости аналогичного жилья, действующей на рынке на момент расторжения договора, а также возместить **ПОКУПАТЕЛЮ** все понесенные им убытки, связанные с приобретением настоящей квартиры. При этом квартира не может быть изъята у **ПОКУПАТЕЛЯ** до полного возмещения убытков.

15. Содержание ст.ст. 131 (Государственная регистрация недвижимости), 160 (Письменная форма сделки), 161 (Сделки, совершенные в простой письменной форме), 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 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), 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**, а также 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**, и ст.ст. 10 (Основания возникновения жилищных прав и обязанностей), 17 (Назначение жилого помещения и пределы его использования) **ЖК РФ** сторонам известно.

16. Расходы по заключению настоящего договора несет **ПОКУПАТЕЛЬ**.

17. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. **Москве**, один экземпляр выдается **ПРОДАВЦУ**, и один экземпляр – **ПОКУПАТЕЛЮ**.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:

_____/_____
ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____/_____
ПЕТРОВА МАРИЯ ИВАНОВНА