

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

доли в квартире

Г. _____

« ____ » _____ 2023 г.

Гр. _____, паспорт: серия _____, № _____, выданный _____, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и гр. _____, паспорт: серия _____, № _____, выданный _____, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. Продавец продает Покупателю, а Покупатель покупает в собственность у Продавца 1/2 долю в праве общей долевой собственности, в квартире № _____, расположенной по адресу: _____, (далее по тексту – Доля в Квартире). Квартира, в которой находится отчуждаемая 1/2 Доли в праве общей долевой собственности, находится на _____ этаже, состоит из _____ жилых комнат, имеет общую площадь _____ кв.м.
2. Указанная 1/2 Доля в праве общей долевой собственности на Квартиру принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Договора купли-продажи квартиры от « ____ » _____ 2023 года, № государственной регистрации _____ от « ____ » _____ 2023 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « ____ » _____ 2023 года сделана запись регистрации № _____, условный номер: _____.
3. Вышеуказанная Доля в Квартире, принадлежащая Продавцу, оценивается и продается по соглашению Сторон за денежную сумму в размере _____ рублей, которую Покупатель обязуется оплатить Продавцу полностью в течение _____ 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 по _____ . Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п.5 ст.488 ГК РФ, право залога у Продавца на Долю в Квартире не возникает.
4. 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.
5. 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.

6. 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.
7. На момент подписания настоящего Договора в Квартире проживают и постоянно по месту жительства зарегистрированы _____ - « ____ » _____ 2023 года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан: _____, « ____ » _____ 2023 года, код подразделения _____, и _____ - « ____ » _____ 2023 года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан: _____, « ____ » _____ 2023 года, код подразделения _____, которые сохраняют за собой право пользования указанной квартирой после государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на Долю в Квартире Покупателю. Иных лиц, сохраняющих право пользования указанной Квартирой после приобретения Покупателем Доли в Квартире, в соответствии с действующим законодательством РФ, нет.
8. В соответствии со ст.556 ГК РФ при передаче указанной Доли в Квартире, после государственной регистрации настоящего Договора и регистрации перехода права собственности на Долю в Квартире к Покупателю в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____, в течение _____ дней(я) с момента государственной регистрации, Стороны в обязательном порядке составляют передаточный акт после полной оплаты стоимости Доли в Квартире Покупателем. Продавец обязуется передать Покупателю Долю в Квартире в пригодном для жилья состоянии, свободную от прав и претензий третьих лиц, укомплектованную исправным сантехническим и электротехническим оборудованием, не обремененную задолженностями по квартплате, абонентской плате за телефон, международные и междугородние переговоры, коммунальным платежам, оплате за электроэнергию, ТВ-антенну, радиоточку, домофон и пр. При передаче Доли в Квартире Продавец передает Покупателю ключи от Квартиры, о чем Стороны делают отметку в указанном выше акте. При уклонении и/или отказе Продавца от передачи Доли в Квартире Покупателю в указанный выше срок, Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (с момента отказа Покупателя от исполнения Договора, последний считается расторгнутым).
9. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества до момента передачи Доли в Квартире по передаточному акту несет Продавец.
10. 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.
11. 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

заклучают 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.

12. 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.
13. 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.
14. Расходы по заключению настоящего Договора и его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ оплачивает Покупатель.
15. 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.
16. 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.
17. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр Покупателю.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец

Регистрация:
Почтовый адрес:
Паспорт серия:
Номер:
Выдан:
Кем:
Телефон:

Покупатель

Регистрация:
Почтовый адрес:
Паспорт серия:
Номер:
Выдан:
Кем:
Телефон:

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец _____

Покупатель _____

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.

Прежде, чем подписать, узнайте...

[правовая справка от Amulex.ru]

...Что будет, если продавец передаст товар с недостатками

Это может коснуться вас независимо от того, продавец вы или покупатель. Последствия зависят от того, оговорил ли продавец недостатки.

1. Продавец оговорил недостатки

В этом случае покупатель не может ничего предъявить продавцу (пункт 1 статьи 475 ГК РФ). Самый верный способ оговорить недостатки, это прописать их в договоре или передаточном акте. Иногда суды признают другие способы, например переписку (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 12.02.2021 N Ф09-8757/20 по делу N А60-10431/2020).

2. Продавец не оговорил недостатки

Покупатель может потребовать:

- Уменьшить цену
- Устранить недостатки
- Возместить расходы на ремонт (пункт 1 статьи 475 ГК РФ)

Покупатель может отказаться от договора или потребовать обмена товара, если:

- Недостатки неустраняемые
- Ремонт несоразмерно дорогой
- После ремонта недостатки появляются снова (пункт 2 статьи 475 ГК РФ)

При этом, если товаром можно пользоваться по назначению, права на отказ договора или обмен товара у покупателя нет. См. например Постановление ФАС Уральского округа от 24.11.2010 по делу N А76-16334/2009-17-922/114.

Если хотите узнать больше о возможных проблемах при работе с договором купли-продажи, задайте свой вопрос в любой удобной форме

- по бесплатному телефону [88007750338](tel:88007750338)
- в любом из мессенджеров amulex.ru/app

Мы работаем 24x7

Чтобы получить скидку на консультацию в 10% используйте промокод: **АГЕНТ007**