

ДОГОВОР

купи-продажи доли в праве общей собственности на квартиру

Г. _____

"__" _____ Г.

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

1. Предмет Договора.

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает в свою собственность за цену и на условиях, установленных настоящим Договором, _____ доли (в дальнейшем именуемая «Доля») в праве общей собственности на Квартиру (в дальнейшем именуемую «Квартира»), имеющую кадастровый номер _____, находящуюся на _____ этаже _____-этажного многоквартирного жилого дома.

Квартира, Доля в праве собственности, на которую отчуждается, расположена по адресу: _____.

Квартира, Доля в праве собственности, на которую отчуждается, имеет следующие характеристики: Квартира состоит из _____ комнат, общая площадь Квартиры _____ кв. м.

Продавцу на праве собственности принадлежит _____ Доля в праве общей собственности на Квартиру, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «____» _____ года и представленной Продавцом Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «____» _____ года № _____.

Основанием возникновения права собственности Продавца на Долю являются следующие документы: _____.

2. Переход права собственности на Долю. Передача Квартиры.

2.1. Переход права собственности на Долю от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Покупатель становится собственником Доли с момента государственной регистрации.

2.2. Государственная регистрация перехода права собственности на Долю одновременно является государственной регистрацией перехода права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.3. Квартира, Доля в праве собственности, на которую отчуждается, должна быть передана Продавцом в фактическое владение Покупателя в течение _____ календарных дней с момента заключения настоящего Договора.

При передаче Квартиры, Доля в праве собственности на которую отчуждается, Продавец обязан передать Покупателю также всю имеющуюся техническую и иную документацию на Квартиру и находящееся в ней оборудование, а также документацию и предметы, связанные с владением, эксплуатацией и использованием Квартиры (ключи, документы и т.п.).

Передача Квартиры, Доля в праве собственности на которую отчуждается, оформляется Актом приема-передачи.

3. Цена Доли и порядок расчетов

3.1. Цена Доли составляет _____ (_____) рублей.

3.2. Покупатель уплачивает цену Доли в следующем порядке:

3.2.1. Покупатель производит оплату в размере _____ % от цены Доли, что составляет _____ (_____) рублей, в срок до "___" _____ г.

3.2.2. Оставшаяся часть в размере _____ % от цены Доли, что составляет _____ (_____) рублей, уплачивается Покупателем в течение _____ (_____) банковских (*вариант:* календарных) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Долю от Продавца к Покупателю.

3.3. Цена Доли уплачивается Покупателем путем перечисления денежных средств на счет Продавца.

3.4. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца (*вариант:* списания денежных средств со счета Покупателя / списания денежных средств с корреспондентского счета банка Покупателя / зачисления денежных средств на счет Продавца).

3.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Долю, Стороны несут поровну (*вариант:* несет Покупатель/Продавец) в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4. Заверения Сторон.

4.1. Продавец гарантирует и заверяет, что:

4.1.1. Доля принадлежит Продавцу на праве собственности.

4.1.2. Доля не обременена правами других лиц, в залоге, в споре, под арестом или под запретом не находится, не продана и не обещана быть проданной третьим лицам, не имеет каких-либо иных обременений.

4.1.3. Никаких притязаний на право собственности на Долю или ее часть (долю) со стороны третьих лиц не имеется. Каких-либо лиц, имеющих обоснованную возможность претендовать на такое право, не имеется.

4.1.4. На момент заключения настоящего Договора в Квартире, доля в праве собственности на которую отчуждается, проживают (зарегистрированы)

Все лица, ранее проживавшие в Квартире в связи с нахождением Доли в собственности Продавца, сняты с регистрационного учета по месту жительства и (или) по месту пребывания, а также прекратили фактическое пользование Квартирой (как постоянное, так и временное).

Какие-либо иные лица, сохраняющие право пользования Квартирой в связи с нахождением Доли в собственности Продавца, а также лица, имеющие обоснованную возможность претендовать на такое право, отсутствуют.

Никакого имущества Продавца, членов его семьи и других лиц, ранее проживавших в Квартире, не имеется.

4.1.5. Всю существенную и значимую информацию в отношении Доли, Квартиры, а также ее эксплуатации и использования Продавец сообщил Покупателю, а также представил соответствующие документы.

4.1.6. Квартира не имеет существенных недостатков или скрытых дефектов, которые могут в значительной степени повлиять на возможность пользования Квартирой и на ее эксплуатационные характеристики.

4.1.7. На момент заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо задолженности за коммунальные услуги или иные задолженности, связанные с использованием и эксплуатацией Квартиры, а также задолженности, связанные с нахождением Доли в собственности Продавца.

4.1.8. Представленные Продавцом Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, а также иные документы и информация являются достоверными.

В зависимости от конкретной ситуации необходимо выбрать и оставить в договоре один из двух вариантов редакции пункта 4.1.9:

1 вариант:

4.1.9. Доля не находится в общей совместной собственности супругов, в связи с чем получение какого-либо согласия на заключение настоящего Договора не требуется.

2 вариант:

4.1.9. Покупатель получил и представил нотариально удостоверенное согласие второго супруга на заключение настоящего Договора на установленных в нем условиях.

4.2. Покупатель гарантирует и заверяет, что:

4.2.1. До заключения настоящего Договора Покупатель визуально осмотрел Квартиру, ознакомился с ее основными конструктивными и техническими элементами и особенностями, а также с ее эксплуатационным и техническим состоянием.

Покупатель удовлетворен состоянием Квартиры, каких-либо дефектов и недостатков, о которых Покупателю не было сообщено, Покупателем не обнаружено.

На основании изложенного в настоящем пункте Договора, Покупатель принял решение о приобретении Доли на условиях, установленных настоящим Договором.

5. Обязанности Сторон.

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. В течение _____ календарных дней с момента заключения настоящего Договора представить в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Долю от Продавца к Покупателю, а также совершить все иные необходимые для этого действия.

5.1.2. В течение _____ календарных дней с момента заключения настоящего Договора передать по Акту Покупателю Квартиру, Доля в праве собственности на которую отчуждается, а также всю имеющуюся техническую и иную документацию на Квартиру и находящееся в ней оборудование, а также документацию и предметы, связанные с владением, эксплуатацией и использованием Квартиры (ключи и т.п.).

5.1.3. Своевременно осуществлять все платежи, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.4. Оплатить стоимость всех коммунальных услуг, а также оплатить все иные платежи, связанные с использованием и эксплуатацией Квартиры до момента приема-передачи Квартиры по соответствующему Акту.

5.1.5. Сообщить Покупателю полную информацию о конструктивных, технических, эксплуатационных и иных особенностях и недостатках Квартиры и находящегося в ней оборудования.

5.1.6. Выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего Договора, при этом действовать разумно и добросовестно в целях обеспечения достижения результатов, ожидаемых Сторонами при заключении настоящего Договора.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. В течение _____ календарных дней с момента заключения настоящего Договора представить в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Долю от Продавца к Покупателю, а также совершить все иные необходимые для этого действия.

5.2.2. В течение _____ календарных дней с момента заключения настоящего Договора принять по Акту от Продавца Квартиру, Доля в праве собственности на которую отчуждается, а также всю имеющуюся техническую и иную документацию на Квартиру и находящееся в ней оборудование, а также документацию и предметы, связанные с владением, эксплуатацией и использованием Квартиры (ключи и т.п.).

5.2.3. Своевременно осуществлять все платежи, предусмотренные настоящим

Договором.

5.2.4. Оплатить Покупателю цену за Долю в порядке, установленном настоящим Договором, а именно, в присутствии Продавца поместить денежную сумму, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, в банковскую ячейку в сроки и в порядке, установленные п. 3.4 настоящего Договора.

5.2.5. Выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего Договора, при этом действовать разумно и добросовестно в целях обеспечения достижения результатов, ожидаемых Сторонами при заключении настоящего Договора.

6. Ответственность сторон. Последствия нарушения обязательств.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на Долю, другая Сторона имеет право обратиться в суд с требованием об осуществлении такой регистрации.

6.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Долю, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные таким уклонением.

6.4. В случае если гарантии и заверения, предоставленные Продавцом в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, окажутся не соответствующими действительности, Продавец обязан возместить Покупателю причиненные этим убытки.

В этом случае Покупатель вправе отказаться от представления настоящего Договора на государственную регистрацию до момента устранения соответствующего нарушения.

6.5. В случае нарушения одной из Сторон своих обязательств, установленных п. 5 настоящего Договора, эта Сторона обязана возместить причиненные этим нарушением убытки.

В этом случае другая Сторона Договора вправе отказаться от представления настоящего Договора на государственную регистрацию до момента устранения соответствующего нарушения.

7. Заключительные положения.

7.1. Настоящий Договор заключен с соблюдением требований законодательства о преимущественном праве покупки Доли в праве собственности на недвижимое имущество другими участниками долевой собственности.

Продавцом в установленном порядке были направлены извещения о продаже Доли всем участникам долевой собственности. Никто из них не воспользовался своим преимущественным правом покупки Доли.

7.2. Настоящий Договор считается исполненным при условии наступления следующих правовых последствий его исполнения:

7.2.1. Получения Продавцом денежной суммы, установленной в п. 3.2 настоящего Договора, в полном размере.

7.2.2. Государственная регистрация права собственности Покупателя на Долю, указанную в п. 1 настоящего Договора.

7.2.3. Передача Покупателю по Акту Квартиры, Доля в праве собственности на которую отчуждается.

7.3. Настоящий Договор регулируется гражданским законодательством Российской Федерации и толкуется в соответствии с ним.

7.4. Любой спор, возникающий из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем проведения переговоров.

В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть составлены в той же форме, в которой составлен настоящий Договор.

7.6. Каждая Сторона подтверждает, что находится (проживает) по адресу, указанному в настоящем Договоре.

В случае изменения адреса каждая Сторона обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону в порядке, установленном настоящим Договором. В случае невыполнения данной обязанности, все уведомления, направленные по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре, считаются отправленными по надлежащему адресу.

7.7. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу (в случае такой необходимости), должно быть совершено в письменной форме и направлено адресату заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо вручено под роспись соответствующей Стороне настоящего Договора.

Каждая Сторона несет риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия исчерпывающих мер для своевременного получения почтовой корреспонденции, направляемой по адресу, указанному в настоящем Договоре.

7.8. Никакие уведомления, направленные одной Стороной в адрес другой Стороны, не влекут изменения условий настоящего Договора и не освобождают Стороны от обязанности исполнять свои обязательства, а также от ответственности за нарушение Договора.

7.9. Все налоговые обязательства, которые могут возникнуть у Сторон в результате заключения и исполнения настоящего Договора, подлежат выполнению каждой Стороной самостоятельно.

Ни одна из Сторон не является налоговым агентом другой Стороны.

7.10. Каждая Сторона подтверждает, что не находится под влиянием обмана, заблуждения, стечения тяжелых обстоятельств или под влиянием иных негативных

обстоятельств. Если у какой-либо Стороны настоящего Договора возникли бы какие-либо сомнения в отношении настоящего пункта Договора, то такая Сторона обязана была сообщить об этом другой Стороне и отразить это обстоятельство в тексте настоящего Договора при его подписании.

7.11. Каждая Сторона подтверждает, что понимает все условия настоящего Договора, понимает и осознает последствия заключения и исполнения настоящего Договора.

7.12. Признание недействительным какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительность других его условий, а также Договора в целом.

7.13. Настоящий Договор подлежит нотариальному удостоверению.

7.14. Настоящий Договор вступает в силу с момента его нотариального удостоверения и действует до полного выполнения каждой Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

7.15. С момента подписания настоящего Договора вся предшествующая переписка и ранее заключенные договоры и соглашения между Сторонами утрачивают свою силу.

7.16. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Каждая страница каждого экземпляра настоящего Договора подписана и Продавцом, и Покупателем.

8. Адреса и реквизиты Сторон

Продавец:

Ф.И.О.: _____

Адрес: _____

Телефон _____

Электронная почта: _____

ИНН _____

КПП _____

Р/с _____

Банк _____

К/с _____

БИК _____

Покупатель:

Ф.И.О.: _____

Адрес: _____

Телефон _____

Электронная почта: _____

ИНН _____

КПП _____

Р/с _____

Банк _____

К/с _____

БИК _____

Подписи Сторон

_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)

_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)