

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № _

г. _____

« ____ » _____ 20 ____ г.

Продавец:

Гражданин(ка)

(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный(ая) по адресу:

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и

Покупатель:

Гражданин(ка)

(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный(ая) по адресу:

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о
нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить жилое помещение (далее – «Объект»), которое является недвижимым имуществом.

1.2. Характеристики Объекта:

* Для квартиры: Квартира, расположенная по адресу:

кадастровый номер: _____
общая площадь _____ кв. м.,
жилая площадь _____ кв. м.,
количество комнат _____, этаж _____, этажность дома _____.

* Для жилого дома: Жилой дом, расположенный по адресу:

кадастровый номер: _____
общая площадь дома _____ кв. м.,
площадь жилых помещений _____ кв. м.,
количество этажей _____.
Земельный участок, на котором расположен дом,
кадастровый номер: _____
площадь _____ кв. м.,
вид разрешенного использования: _____

для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, другое

1.3. Продавец гарантирует, что на момент подписания договора Объект принадлежит ему на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), не заложен, не арестован, не обременен правами третьих лиц и не является предметом судебного спора.

1.4. В Объекте на момент подписания договора никто не зарегистрирован и не проживает на условиях, дающих право пользования им после перехода собственности.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Объекта, указанного в п. 1.2, составляет _____
(_____) рублей _____ коп.

2.2. Оплата производится Покупателем Продавцу путем:

* Вариант А (безналичный расчет): Перечисления денежных средств на банковский счет Продавца № _____ в _____ (наименование банка) в течение _____ банковских дней с даты подписания договора.

* Вариант Б (через банковскую ячейку): Внесения наличных денежных средств в ячейку № _____ в банке _____ в течение _____ дней. Выдача денег Продавцу производится после представления в банк документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять Объект по Акту приема-передачи в течение _____ дней с даты государственной регистрации перехода права собственности.

3.2. Право собственности на Объект переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения соответствующей записи в ЕГРН.

3.3. Стороны обязуются совместно обратиться в орган регистрации прав (Росреестр) или МФЦ для государственной регистрации перехода права собственности не позднее « ____ » _____ 20 ____ г.

4. РАСХОДЫ ПО СДЕЛКЕ

4.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности (государственная пошлина), несет Покупатель.

4.2. Иные расходы, связанные с исполнением настоящего договора, стороны несут самостоятельно, если иное не предусмотрено их соглашением.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Все споры решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Объекта.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и один для хранения в органе регистрации прав.

6.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

ФИО полностью: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Подпись: _____

Покупатель:

ФИО полностью: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Подпись: _____

Ключевые моменты и необходимые документы

Представлен базовый шаблон договора. Универсальная структура подходит как для квартиры, так и для жилого дома, но ключевые различия в описании предмета договора будут указаны отдельно.

При работе с договором обратите внимание на несколько критически важных аспектов:

1. Существенные условия

Это условия, без согласования которых договор считается незаключенным. К ним относятся:

- Предмет: Объект должен быть четко идентифицирован. Кадастровый номер — это самый надежный идентификатор.
- Цена: Должна быть указана в рублях.

2. Список документов для проверки и регистрации

Перед подписанием договора покупателю необходимо проверить:

- Актуальная выписка из ЕГРН (сроком не старше 30 дней) — подтверждает право собственности продавца и отсутствие обременений.
- Правоустанавливающие документы (старый договор, свидетельство о наследстве и т.д.).
- Паспорта всех участников сделки.
- Нотариальное согласие супруга продавца, если имущество нажито в браке.
- Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.
- Документ, подтверждающий отсутствие зарегистрированных лиц (выписка из домовой книги/единый жилищный документ).

Для подачи на регистрацию в Росреестр понадобятся:

1. Подписанный договор (в 3 экз.).
2. Заявления сторон.
3. Паспорта.

4. Документ об уплате госпошлины (3500 руб. для физлиц).

5. Нотариальное согласие супруга (при необходимости).

3. Отличия для квартиры и дома

- Квартира: В договоре описывается только помещение в многоквартирном доме. Земельный участок под домом в собственность не переходит.

- Жилой дом: Согласно закону, продажа дома влечет за собой продажу земельного участка, на котором он расположен. Поэтому в договоре необходимо детально описать оба объекта.

4. Когда требуется нотариус?

По закону, нотариальное удостоверение сделки обязательно, если:

- Продается доля в праве собственности на недвижимость.
- В сделке участвует несовершеннолетний или недееспособный гражданин.
- Продается имущество, находящееся в общей совместной собственности супругов (в некоторых случаях).

Перед заключением сделки настоятельно рекомендуется проверить юридическую чистоту объекта и продавца, а в сложных случаях — обратиться за консультацией к юристу.