TrueInsurance.ru
est. 2011

Договор купли – продажи доли
в праве собственности на квартиру

Город _____
*(число, месяц, год прописью)*_____

Мы, гр. *(указать ФИО), проживающий(-ая) по адресу:* _____, Паспорт серия: _____ № _____, выдан *(указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)*, именуемый(-ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. *(указать ФИО)*, проживающий по адресу: _____, паспорт серия: _____№_____, выдан *(дата и наименование органа)*, именуемый(-ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, гр. *(ФИО продавца)*, обязуюсь передать в собственность, а я, гр. *(ФИО покупателя)*, обязуюсь принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора *(указать размер доли, являющейся предметом договора, цифрами и прописью, как указано в приведённом здесь примере)* ½ (одну вторую) долю в праве общей собственности на квартиру с кадастровым номером _____, расположенную на *(указать этаж)* этаже *(указать тип дома: блочного панельного, кирпичного, бревенчатого)* дома, находящуюся по адресу: ____ область, _____ город, _____ улица, _____ дом, квартира № _____, состоящую из *(указать прописью количество комнат)* комнат(-ы) размером общей площади *(цифрами и прописью)* кв. м., в том числе жилой площади *(цифрами и прописью)* кв. м.

(Технические характеристики квартиры должны соответствовать данным технического учёта, содержащимся в извлечении технического паспорта квартиры или справке бюро технической инвентаризации).

2. Указанная доля в праве общей собственности на квартиру принадлежит Продавцу на основании *(указывается наименование правоустанавливающего*

документа, например: договора передачи жилья в собственность от 24 мая 1995 г., зарегистрированного в БТИ г. Н-ска, регистрационное удостоверение № 355 от 30.05.95 г.), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав от *(указать число, месяц, год)* серия _____ № _____, выданным (*указать наименование учреждения юстиции по регистрации прав)*.

(В качестве правоустанавливающего документа может быть указан и иной документ: договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство. В любом случае должны быть полностью указаны реквизиты документа, на который даётся ссылка, и данные о его регистрации. Внимание: регистрационное удостоверение БТИ не является правоустанавливающим документом.)

Отчуждаемая доля в праве общей собственности на квартиру даёт право собственнику доли пользоваться одной комнатой *(указать количество комнат и её номер или номера на поэтажном плане)*, площадью *(указать цифрами и прописью размер комнаты)*, а также местами общего пользования *(далее в зависимости от вариантов):*

Вариант А.

В соответствии с существующим между собственниками договором о порядке пользования квартирой (если договор заключался в нотариальной форме, то указать его реквизиты, а также ФИО нотариуса и номер по реестру нотариуса, удостоверившего договор).

Вариант В.

В соответствии со сложившимися между участниками долевой собственности порядком пользования квартирой.

4. Инвентаризационная оценка квартиры составляет *(цифрой и прописью)* руб., что подтверждается справкой №____, выданной *(указать дату)* бюро технической инвентаризации г. *(указать город)*.

5. Одна вторая *(или иной размер продаваемой доли)* (1/2) доля в праве общей собственности на квартиру продаётся за *(сумма цифрой и прописью)* руб. Стоимость одного квадратного метра составляет _____ (*цифрами и прописью*) руб.

Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

6. Покупатель обязуется в течение *(указать количество дней прописью)* дней после государственной регистрации договора уплатить сумму, указанную в п. 5 договора в полном объёме.

(Предложенный вариант наиболее предпочтителен. Возможны варианты.)

Вариант А.

Расчёт между сторонами произведён полностью до подписания договора.

Вариант В.

Расчёт между сторонами производится при подписании договора.

7. Покупатель удовлетворён качественным состоянием квартиры, установленным путём внутреннего осмотра квартиры перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектом и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

8. Одна вторая (1/2) доля в праве общей собственности на указанную квартиру переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

9. Риск случайной гибели или повреждения квартиры переходит к Покупателю с момента государственной регистрации сделки в учреждении юстиции (*наименование гос. Образования указывается полностью*).

10. Покупатель участвует в расходах по ремонту и эксплуатации указанной квартиры соразмерно приобретённой доле в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

11. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549 ГК РФ стороны ознакомлены.

12. В соответствии с действующим законодательством существенным условием договора купли-продажи квартиры является перечисление лиц, имеющих право пользования квартирой. В связи с этим можно предложить три варианта редакции данного пункта.

Вариант А (*если в квартире никто не проживает):*

Указанная квартира продаётся свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной квартирой.

Вариант В *(если в квартире проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением (члены*

семьи продавца или сам продавец) после его приобретения Покупателем, то в соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ они должны быть указаны в договоре):

В указанной квартире сохраняют право проживания: (перечисляются ФИО лиц, сохраняющих право пользования жилым домом и их права).

Вариант С *(если Продавец на момент подписания договора зарегистрирован в квартире, являющейся предметом договора, он может взять на себя дополнительную обязанность в определённый срок сняться с регистрационного учёта. Данное положение применимо только к Продавцу и не может быть применимо к лицам, которые не являются стороной договора).*

В указанной квартире зарегистрирован гр. (указать ФИО продавца), который обязуется сняться с регистрационного учёта и освободить её в течение (указать количество дней) дней со дня регистрации настоящего договора.

13. До подписания настоящего договора указанная доля в праве общей собственности на квартиру никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Продавец гарантирует Покупателю, что данный договор не нарушает преимущественного права других участников долевой собственности на покупку продаваемой доли по установленной договором цене.

14. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне не выгодных для себя условиях.

15. Настоящий договор содержит весь объём 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 государственной регистрации настоящего договора.

16. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

17. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

18. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй – у Покупателя, третий – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (*указать наименование органа полностью*).

(Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, их может быть как больше, так и меньше чем указано в п. 17. Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию).

ПОДПИСИ:

Продавец _____

Покупатель _____