**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года |

 **Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зарегистрированный по адресу: РОССИЯ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый «**ПРОДАВЕЦ**»,

и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: РОССИЯ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», действуя добровольно, находясь в здравом уме и ясной памяти, заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. ПРОДАВЕЦ обязуется передать в собственность, а ПОКУПАТЕЛЬ принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(например, квартира, лофт, апартамент или нежилое помещение)* № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенную (ое) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***,*** общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., имеющую (ее) кадастровый (условный) номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – «**Недвижимое имущество**»).

Недвижимое имущество принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*договора купли-продажи, договора мены, свидетельство о праве на наследство и т.д.),* о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается *Свидетельством о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданного «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года, дата выдачи «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года* **ИЛИ** *выпиской из ЕГРП от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года*.

* 1. В Недвижимом имуществе установлены: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*например*, *раковина и ванная в ванной комнате, унитаз, водопроводные краны, электрический счетчик и приборы учета горячей и холодной воды*].

Недвижимое имущество абонировано телефонной точкой (телефонный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). ПРОДАВЕЦ обязуется оказать содействие в переоформлении указанного телефонного номера на ПОКУПАТЕЛЯ.

* 1. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до заключения настоящего Договора Недвижимое имущество не отчуждено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременено.
	2. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что в Недвижимом имуществе на момент подписания Договора не проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи ПРОДАВЦА, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи ПРОДАВЦА.
	3. На момент подписания настоящего Договора в Недвижимом имуществе никто не зарегистрирован и фактически не проживает. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Недвижимым имуществом после ее приобретения ПОКУПАТЕЛЕМ, не имеется.

**ИЛИ**

На момент заключения настоящего Договора в Нежилом помещении зарегистрированы следующие лица: гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. ПРОДАВЕЦ обязуется в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с момента подписания Договора, обеспечить снятие с регистрационного учета вышеуказанных лиц и предоставить ПОКУПАТЕЛЮ подтверждающие указанный факт документы.

В случае невыполнения указанного условия ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать оплаты неустойки в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) % в день от Цены Недвижимого имущества за каждый день просрочки до дня выполнения обязательств (включительно), а ПРОДАВЕЦ обязуется уплатить указанную неустойку в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления письменного требования ПОКУПАТЕЛЯ (требование направляется ПОКУПАТЕЛЕМ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

* 1. ПРОДАВЕЦ заявляет, что на момент приобретения Недвижимого имущества в зарегистрированном браке не состоял.

**ИЛИ**

ПРОДАВЕЦ на момент приобретения Недвижимого имущества состоял в зарегистрированном браке, Недвижимое имущество отчуждается с согласия супруга(и), удостоверенного нотариусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем внесена запись в реестр за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года.

* 1. ПОКУПАТЕЛЬ заявляет, что на момент приобретения вышеуказанного Недвижимого имущества не состоит в зарегистрированном браке.

**ИЛИ**

ПОКУПАТЕЛЬ заявляет, что на момент приобретения вышеуказанного Недвижимого имущества состоит в зарегистрированном браке. Недвижимое имущество приобретается с согласия супруга(и), удостоверенного нотариусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем внесена запись в реестр за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. По согласованию Сторон Цена Недвижимого имущества составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_копеек (далее – «**Цена Недвижимого имущества**»).
	2. ПОКУПАТЕЛЬ вправе приостановить оплату Цены Недвижимого имущества до момента исполнения ПРОДАВЦОМ следующих обязательств:
		1. снятия с регистрационного учета в Недвижимом имуществе всех лиц и предоставления ПОКУПАТЕЛЮ подтверждающих указанный факт документов;
		2. погашения задолженностей по оплате коммунальных услуг, услуг телефонной связи и предоставления ПОКУПАТЕЛЮ подтверждающих указанный факт документов;
		3. легализации ранее несогласованных переустройств/перепланировок/переоборудований и предоставления ПОКУПАТЕЛЮ подтверждающих указанный факт документов.
	3. Оплата Цены Недвижимого имущества по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

ПОКУПАТЕЛЬ выплачивает ПРОДАВЦУ Цену Недвижимого имущества в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней после регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к ПОКУПАТЕЛЮ путем перечисления денежных средств на счет ПРОДАВЦА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*укажите полные реквизиты счета Продавца, номер счета, банк, к/сч, БИК*).

**ИЛИ**

Оплата по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

Денежные средства в размере Цены Недвижимого имущества подлежат помещению в банковскую ячейку до подачи подписанного Договора в орган, уполномоченный на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ (далее – «**Регистрирующий орган**»). Указанная банковская ячейка находится в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*укажите реквизиты Банка)*.

После регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к ПОКУПАТЕЛЮ ПРОДАВЕЦ получает доступ к ячейке при предъявлении в банк следующих документов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*например, экземпляр договора купли-продажи с отметкой о регистрации перехода права собственности от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ, подписанный акт приема-передачи Недвижимого имущества, выписка из ЕГРП в отношении Недвижимого имущества, в соответствии с которой собственником Недвижимого имущества является ПОКУПАТЕЛЬ и отсутствуют обременения Недвижимого имущества)*.

1. **ПЕРЕДАЧА Недвижимого имущества И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА Недвижимое имущество**
	1. Обязательство ПРОДАВЦА передать Недвижимое имущество ПОКУПАТЕЛЮ считается исполненным после подписания Сторонами передаточного акта.
	2. ПРОДАВЕЦ обязан передать Недвижимое имущество ПОКУПАТЕЛЮ в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

**ИЛИ**

ПРОДАВЕЦ обязан передать Недвижимое имущество ПОКУПАТЕЛЮ в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на Недвижимое имущество.

**ИЛИ**

ПРОДАВЕЦ обязан передать Недвижимое имущество ПОКУПАТЕЛЮ в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты оплаты ПОКУПАТЕЛЕМ Цены Недвижимого имущества.

* 1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого имущества до подписания передаточного акта несет ПРОДАВЕЦ.
	2. Государственная регистрация права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на Недвижимое имущество одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
	3. Расходы, связанные с переходом права собственности на Недвижимое имущество от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ, Стороны несут поровну в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
	4. ПРОДАВЕЦ и члены его семьи утрачивают право пользования Недвижимым имуществом с момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество по настоящему Договору.
1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. ПРОДАВЕЦ обязан:
		1. Погасить задолженность по оплате коммунальных услуг, оказанных ПРОДАВЦУ, абонентской платы за телефон, междугородные, международные и иные телефонные переговоры до перехода права собственности на Недвижимое имущество к ПОКУПАТЕЛЮ.
		2. Предупредить ПОКУПАТЕЛЯ обо всех недостатках Недвижимого имущества, а также предоставить ПОКУПАТЕЛЮ все необходимые сведения и документы, связанные с Недвижимым имуществом.
		3. Передать ПОКУПАТЕЛЮ Недвижимое имущество, освобожденное от имущества ПРОДАВЦА, ключи от него, по передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
		4. Совершить все необходимые действия для перехода права собственности на Недвижимое имущество к ПОКУПАТЕЛЮ, в том числе своевременно подписать и представить в Регистрирующий орган все необходимые документы.
	2. ПОКУПАТЕЛЬ обязан:
		1. Принять Недвижимое имущество по передаточному акту в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
		2. Уплатить Цену Недвижимого имущества в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
		3. Своевременно подписать и представить в Регистрирующий орган все документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество.
	3. В случае существенного нарушения требований к качеству Недвижимого имущества (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков, о которых ПРОДАВЕЦ не уведомил ПОКУПАТЕЛЯ), а также в случае несоответствия действительности заявлений и гарантий, данных ПРОДАВЦОМ в разделе 1 Договора, ПОКУПАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата уплаченной Цены Недвижимого имущества.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. За нарушение ПРОДАВЦОМ срока передачи Недвижимого имущества, предусмотренного п. 3.2 Договора, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от Цены Недвижимого имущества за каждый день просрочки до дня выполнения обязательств (включительно), а ПРОДАВЕЦ обязуется уплатить указанную неустойку в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления письменного требования ПОКУПАТЕЛЯ (требование направляется ПОКУПАТЕЛЕМ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
	2. За нарушение ПОКУПАТЕЛЕМ порядка и срока уплаты Цены Недвижимого имущества, предусмотренного п. 2.3 Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от Цены Недвижимого имущества за каждый день просрочки до дня выполнения обязательств (включительно), а ПОКУПАТЕЛЬ обязуется уплатить указанную неустойку в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления письменного требования ПРОДАВЦА (требование направляется ПРОДАВЦОМ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
	3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.
3. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
	1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов все споры по настоящему Договору или в связи с ним подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
	3. Стороны настоящего Договора в присутствии друг друга ответственно подтверждают, что они действуют без принуждения со стороны или давления в любой форме; что они не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и его обязательств, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях; что они осознают последствия подписания Договора и нарушения его условий.
	4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у ПРОДАВЦА, второй – у ПОКУПАТЕЛЯ, третий - в Регистрирующий орган.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ПРОДАВЕЦ:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_