

**Договор N __
купи-продажи квартиры**

г. _____ " ____ " _____ г.

_____ (наименование организации или Ф.И.О.), именуем__ в дальнейшем "Продавец", в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ__ на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), с одной стороны и _____ (наименование организации или Ф.И.О.), именуем__ в дальнейшем "Покупатель", в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ__ на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора квартиру общей площадью _____ кв. м, без учета лоджий, балконов и прочих летних помещений, составляющих _____ кв. м, состоящую из _____ комнат жилой площадью _____ кв. м, расположенную на _____ этаже жилого дома с кадастровым номером _____ по адресу: _____, кадастровый номер квартиры _____ (далее - Квартира).

1.2. Сведения о Квартире: _____ (Приложение N _____).

1.3. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от " ____ " _____ г. N __ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от " ____ " _____ г. N __, Приложение N ____).

1.4. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Квартира никому другому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от любых прав третьих лиц (договором может быть предусмотрено иное).

Вариант для договора, заключаемого между физическими лицами. 1.5. Стороны в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Квартиры, передаваемой по настоящему Договору, составляет _____ (_____) рублей (цена Договора).

Указанная цена установлена соглашением Сторон настоящего Договора, является окончательной и изменениям не подлежит.

2.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются по аккредитиву.

Покупатель открывает _____ (отзывный/безотзывный) _____ (покрытый/непокрытый) (вариант, дополнительно: переводной (трансферабельный)) аккредитив в _____ (наименование банка-эмитента) на сумму, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, в срок _____. Об открытии аккредитива и его условиях банк-эмитент сообщает Продавцу.

Исполняющим банком является _____.

Аккредитив открывается на срок _____.

2.3. Условием исполнения аккредитива является представление Продавцом Исполняющему банку следующих документов:

- подлинник настоящего Договора;
- подлинник Передаточного акта на Квартиру;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая переход права собственности на Квартиру к Покупателю;

- _____.
Указанные документы Продавец обязан представить в срок _____.

2.4. Расходы за открытие аккредитива и сопровождение расчетов по нему несет _____ (вариант: Покупатель / Продавец / Стороны в следующем порядке: _____).

3. Передача Квартиры и регистрация перехода права собственности

3.1. Квартира передается Продавцом Покупателю свободной от имущества Продавца, в качественном состоянии - как оно есть на день подписания настоящего Договора, в пригодном для проживания состоянии, с имеющимся на момент подписания настоящего Договора санитарно-техническим, электро-, газо- и иным оборудованием по Передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N _____), в течение _____ календарных (вариант: рабочих) дней с даты подписания настоящего Договора (вариант: с даты регистрации перехода права собственности на Квартиру).

Одновременно с Квартирой Продавец обязуется передать следующие документы и принадлежности: _____.

3.2. Покупатель или его представитель до подписания Передаточного акта обязан произвести детальный осмотр Квартиры. При выявлении недостатков Квартиры Покупатель или его представитель обязан указать об этом в Передаточном акте.

3.3. Переход права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

3.4. Государственная регистрация перехода права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Покупателю с момента подписания Сторонами Передаточного акта (вариант: с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру Покупателю / иное).

3.6. Расходы, связанные с переходом права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, Стороны несут поровну в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации (вариант: несет Покупатель/Продавец).

3.7. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с действующим законодательством право пользования Квартирой после ее приобретения Покупателем.

Вариант. 3.7. На момент заключения Договора в Квартире проживают следующие лица, сохраняющие право пользования Квартирой после регистрации перехода права собственности в связи с _____ (правовое основание):

- _____ (Ф.И.О., дата рождения);
- _____ (Ф.И.О., дата рождения).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Оплатить стоимость коммунальных услуг, оказанных Продавцу, налог на имущество и иные обязательные платежи до перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

4.1.2. Предупредить Покупателя обо всех недостатках указанной Квартиры, а также предоставить Покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемой Квартирой.

4.1.3. Передать лично или через представителя Покупателю Квартиру по Передаточному акту в порядке и сроки, которые предусмотрены настоящим Договором.

4.1.4. Совершить все необходимые действия для перехода права собственности на Квартиру, в том

числе своевременно подписать и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, все необходимые документы в срок _____.

4.1.5. Сняться с регистрационного учета (*вариант, дополнительно:* и обеспечить снятие с регистрационного учета иных зарегистрированных в Квартире лиц), а также освободить Квартиру в срок не позднее _____ (_____) календарных (*вариант:* рабочих) дней с момента _____.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Квартиру по Передаточному акту в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.2. Уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.3. Своевременно подписать и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в срок _____.

4.3. В случае передачи Продавцом Покупателю Квартиры, не соответствующей условиям настоящего Договора, если недостатки Квартиры не были оговорены Продавцом, Покупатель, которому передана Квартира ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков Квартиры в срок не более _____ с момента _____;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков Квартиры.

4.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры (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) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

5. Ответственность Сторон. Форс-мажор

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 3.1 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в размере _____% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Продавцом срока безвозмездного устранения недостатков, предусмотренного п. 4.3 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в размере _____% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение Покупателем срока открытия аккредитива, предусмотренного п. 2.2 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере _____% от цены Квартиры за каждый день просрочки.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

Вариант. 5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору виновная Сторона уплачивает добросовестной Стороне по ее требованию штраф в размере _____.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: _____ (*запретительные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия*).

5.6. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение _____ (_____) _____ (*рабочих/календарных*) дней уведомить об этом другую Сторону.

5.7. Документ, выданный _____ (*Торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом и т.д.*), является достаточным подтверждением наличия и

продолжительности действия непреодолимой силы.

5.8. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более _____, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнения условий Договора, составления дополнений и изменений к Договору.

6.2. При недостижении соглашения Стороны вправе передать спор для разрешения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств. Переход права собственности от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

7.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон (*вариант, если стороны не планируют передавать свои экземпляры на регистрацию*: в трех экземплярах - по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа).

7.5. Приложение:

7.5.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "___" _____ г. N _____, подтверждающая право собственности Продавца на Квартиру (Приложение N _____).

7.5.2. Передаточный акт (Приложение N _____).

Вариант при необходимости. 7.5.3. Справка о том, что сделка не является крупной сделкой / Решение единоличного участника / акционера / собрания учредителей / акционеров о заключении настоящего Договора.

8. Адреса и реквизиты Сторон

Продавец	Покупатель
Наименование: _____	Наименование: _____
Адрес: _____	Адрес: _____
Телефон/факс: _____	Телефон/факс: _____
Электронная почта: _____	Электронная почта: _____
ОГРН _____	ОГРН _____
ИНН _____	ИНН _____
КПП _____	КПП _____
Р/с _____	Р/с _____
В _____	В _____

К/с _____	К/с _____
БИК _____	БИК _____

Вариант.

_____ (Ф.И.О.)	_____ (Ф.И.О.)
Адрес: _____	Адрес: _____
Паспортные данные: _____	Паспортные данные: _____
ОГРНИП _____	ОГРНИП _____
ИНН _____	ИНН _____
Телефон: _____	Телефон: _____
Адрес электронной почты: _____	Адрес электронной почты: _____
Счет _____	Счет _____

Подписи Сторон

_____ / _____ (подпись/Ф.И.О.)	_____ / _____ (подпись/Ф.И.О.)
--------------------------------	--------------------------------