Содержание

Введение

Купля-продажа квартир

Заключение

Библиографический список

Приложение № 1

## Введение

Объектом исследования данной работы является порядок купли-продажи жилых помещений, который регулирует вопрос прав человека на жилое помещение.

Под предметом исследования понимаются современные проблемы регулирования продажи жилого помещения.

На важность и актуальность этого вопроса указывает тот факт, что само государство - Российская Федерация выделило его в разряд важных и приоритетных. Это выражается в закрепленности права в основном законе Российской Федерации - Конституции, которая гарантирует человеку право на жилище (ст.40 Конституции Российской Федерации).

Следует отметить, что современный рынок жилья существенно отличается от рынка прошлых лет. Круг традиционных участников договора купли-продажи значительно расширился. Теперь обычно в сделку кроме покупателя и продавца включается третья сторона - посредник, в качестве которого выступает либо риэлтерская фирма, либо частный маклер. В сделках на рынке жилья все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты.

Учитывая высокую стоимость жилой площади, сумма заключаемых сделок оценивается, во многие тысячи рублей. Квартирный бизнес ныне является одним из самых выгодных: посреднические организации - риэлтерские фирмы и отдельные маклеры готовы оказать любые услуги гражданам по распоряжению принадлежащими им квартирами и домами, получая при этом наибольшие дивиденды.

Не случайно на долю договоров купли-продажи жилья приходиться наибольшее количество правонарушений, чаще всего совершаемых с определенным умыслом. На рынке жилья активно действует криминальный бизнес. Используя юридическую неосведомленность граждан, мошенники добиваются заключения с гражданами соглашений об отчуждении жилья на крайне невыгодных для них условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища. Тем более что оборот жилых помещений в том объеме, который представлен сегодня - явление новое и законодательство несомненно не лишено пробелов. Более того, отсутствие необходимой законодательной базы приводило и приводит сейчас нередко к злоупотреблениям на жилищном рынке, к махинациям различного рода, к нарушениям прав и законных интересов граждан, участвующих в операциях с недвижимостью.

Так же, в работе уделено внимание вопросам государственной регистрации прав на жилые помещения. Это связано с тем, что согласно Закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" право собственности на жилое помещение возникает только после осуществления обязательной процедуры в специализированном учреждении юстиции по регистрации прав ─ государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Все вышесказанное дает основание сделать вывод об огромной важности договора купли-продажи жилого помещения для каждого человека, о необходимости повышения уровня знаний населения в сфере правового регулирования изучаемых отношений.

## Купля-продажа квартир

В соответствии со ст.454 ГК РФ[[1]](#footnote-1) по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязан принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму. К договору купли-продажи жилья применяются **обязательные требования:**

письменная форма в виде одного документа, подписанного сторонами, с государственной регистрацией сделки и нового собственника;

указание имени и регистрации (прописки) по месту жительства (расположения) сторон, паспортных данных;

определенная (однозначная) характеристика предмета сделки;

данные о возможных правах третьих лиц;

цена жилого помещения и оплата расходов по договору;

срок и порядок передачи имущества.

Покупатели квартир преследуют различные цели:

улучшение жилищных условий;

перемена места жительства;

вложение капитала в недвижимость для последующей продажи и получения дохода.

В организационном отношении сделку купли-продажи жилого помещения (квартиры, комнаты, жилого дома) можно осуществить с помощью посредников (риелторских фирм, частных маклеров) или самостоятельно собственником. В общем случае **алгоритм совершения купли-продажи** включает следующие этапы:

определение стоимости жилого помещения;

проведение рекламной кампании - поиск покупателя (продавца);

просмотр вариантов и торг по цене;

подготовка необходимого пакета документов;

проверка документов на подлинность и правильность оформления;

подписание договора (по желанию сторон у нотариуса);

государственная регистрация сделки;

передача (получение) всей суммы денег;

подписание акта приема-передачи недвижимости;

регистрация (прописка) по новому месту жительства при необходимости.

**1. Определение стоимости** квартиры производится оценщиком или самостоятельно с учетом площади, местоположения и множества других факторов.

**2. Поиск покупателей (**продавцов) на практике осуществляется различными способами: платная реклама в газетах и журналах, бесплатные объявления в газете "Из рук в руки", наружная расклейка объявлений, адресная (в желаемых районах, домах и т.д.) расклейка; рассылка предложений по почте, факсом, в электронных сетях, реклама среди знакомых, соседей и др.

**3. Просмотр вариантов (**при покупке, показе или при продаже) и переговоры о цене проводятся после предварительной договоренности с клиентом. Если жилая площадь отвечает требованиям покупателя и достигнуто соглашение о цене, можно переходить к следующему этапу.

**4. Подготовка пакета** документов по составу имеет некоторые особенности в зависимости от конкретного варианта сделки. В общем случае для купли-продажи необходимы следующие документы:

правоустанавливающие документы на жилую площадь (свидетельство о собственности и договор передачи приватизированного жилья, договор предыдущей купли-продажи, справка ЖСК и др.);

документы БТИ: справка о стоимости квартиры с указанием сведений о наличии ареста или запрещений (срок действия один месяц); поэтажный план и экспликация с информацией о возможных перепланировках (срок действия один год);

выписка из домовой книги, подтверждающая, что, кроме заключающих договор граждан, на продаваемой площади никто не прописан;

копия финансового лицевого счета (или что лицевой счет не открывался - для квартир в домах-новостройках);

справка об отсутствии задолженности по оплате коммунальных и иных услуг;

выписка из ЕГРПН о праве собственности продавца на жилье и его обременениях;

справка из налоговой инспекции об отсутствии задолженности по налогу на имущество (об уплате налога на дарение или вступление в права наследования - в случаях, когда жилое помещение было или является предметом дарения или наследования);

разрешение комиссии районной Управы (органа) по опеке и попечительству по сделкам от имени несовершеннолетних детей, если они зарегистрированы на отчуждаемой площади или являются ее собственниками;

разрешение органов опеки и попечительства, если в сделке участвуют одиноко проживающие пенсионеры, инвалиды, граждане, состоящие на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансерах. Чтобы исключить признание сделки недействительной по причине недееспособности собственников жилых помещений, справки из диспансеров о том, что соответствующие граждане не состоят в них на учете, целесообразно брать в любом случае. Желательно также получить справку из медицинского учреждения, что в день сделки гражданин не был в состоянии алкогольного опьянения и находился в добром здравии;

справка из паспортного отдела милиции, если изменялись название улицы или нумерация домов;

в случае продажи комнаты в коммунальной квартире необходимо письменное заявление соседей-собственников об отказе от преимущественного права ее покупки;

документы, подтверждающие юридическое освобождение квартиры, если в ней никто не зарегистрирован, - форма № 6, листок убытия, штамп о регистрации (прописке) по новому месту жительства, разрешение на выписку из квартиры несовершеннолетних детей дает опекунская комиссия (совет);

справка ЕИРЦ, что никто не выписывался по призыву в армию или в места лишения свободы, на учебу в другой город и др.;

свидетельство о браке или справка ЗАГСа, если один из собственников поменял фамилию;

разрешение супруга (мужа, жены) на продажу или покупку недвижимости - для лиц, состоящих в браке;

квитанция об оплате регистрационного сбора;

письменное согласие всех остальных участников общей совместной или долевой собственности жилого помещения для квартир, приватизированных в общую или долевую собственность;

нотариально удостоверенное заявление участников общей собственности о том, что они отказываются осуществить свое преимущественное право покупки продаваемой доли;

паспорта, свидетельства о рождении детей, военные билеты, которые предъявляются лично при государственной регистрации сделки в учреждении юстиции.

**5. Подлинность** каждого документа может проверяться специалистами по особым методикам, некоторые приемы которых излагались выше. Ведь оснований для признания сделки недействительной очень много: несоответствие ее закону или иным правовым актам, мошенничество; подлог документов; нарушение прав несовершеннолетних наследников и иных лиц; совершение сделки недееспособным лицом или лицом, ограниченным в дееспособности; совершение сделки лицом, не способным понимать значение своих действий; совершение сделки под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы; иные основания. Чтобы не допустить ошибки, желательно лично контролировать подготовку продавцом пакета документов на сделку. Кроме того, необходимо проверить и юридическую чистоту квартиры (жилья). Проблемные - юридически нечистые - квартиры могут иметь следующие признаки.

Дом, в котором находится отчуждаемая квартира, идет под снос или стоит в планах на реконструкцию с отселением.

В отчуждаемой квартире произведена "неузаконенная" перепланировка.

Отчуждаемая квартира находится в споре, под арестом или запретом.

Несовершеннолетний ребенок одного из собственников или зарегистрированных в отчужденной квартире нигде не состоит на регистрационном учете.

В числе наследователей отчуждаемой квартиры есть лица, объявленные судом умершими.

Предыдущие сделки с отчуждаемой квартирой были проведены с нарушением прямых требований законодательства, в том числе не было получено законом разрешений и заявлений.

Заключена сделка, запрещенная законом, в том числе дарение от имени малолетнего; договор купли-продажи, где покупателем является несовершеннолетний, а продавцом выступал близкий родственник этого несовершеннолетнего или его законный представитель или опекун.

Доверенность, по которой заключалась сделка, не была оформлена в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Выявлены нарушения Закона о приватизации или факты, предшествовавшие приватизации, вследствие которых договор передачи отчуждаемой квартиры в собственность может быть расторгнут в судебном порядке (например не включены дети).

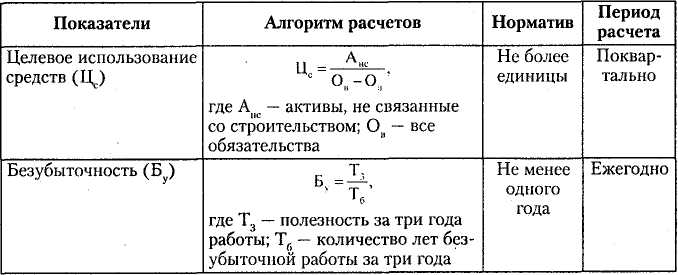
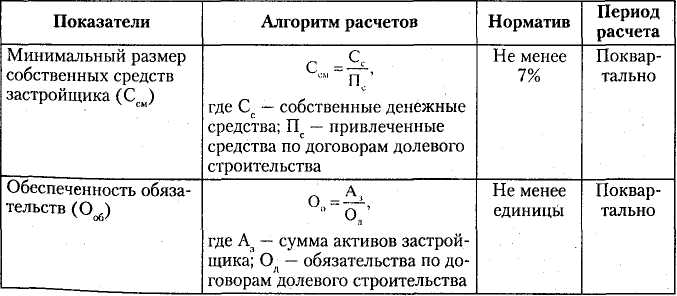
В число собственников не включены лица, временно выбывшие, в частности в армию, места лишения свободы, и от них не представлены должным образом удостоверенные в соответствии с ГК РФ заявления об отказе от приватизации или доверенность на представление их интересов при заключении договора передачи.

Хотя бы один из постоянно зарегистрированных в отчуждаемой квартире или хотя бы один из собственников квартиры состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансере.

На первичном рынке при покупке квартир у соинвесторов следует предварительно проверить у генерального застройщика, не было ли отказа фирмы от финансирования продаваемой жилплощади. Дело в том, что на практике при строительстве нового дома гензастройщик часто привлекает соинвесторов, которые финансируют постройку части квартир, а затем сами их и продают. Этот нормальный порядок может быть деформирован (*схема. Возможные мошеннические действия при долевом строительстве жилья*).



Для защиты дольщиков (соинвесторов), вкладывающих свои средства на первичном рынке жилья, постановлением Правительства РФ от 21.04.2006 № 233 значительно повышены требования к финансовой устойчивости строительных компаний, привлекающих средства граждан и других соинвесторов на начальной стадии строительства жилых домов (*табл. Требования к застройщикам жилых домов, привлекающих денежные средства граждан и других соинвесторов (дольщиков) с 01.01.2007*).



**6. Составление и подписание договора** производится сторонами самостоятельно с использованием примерных договоров данного типа или, по желанию граждан, нотариусом или сотрудниками Росрегистрации (*смотри Приложение 1. Образец договора купли - продажи квартиры).*

В договоре купли-продажи жилого помещения надо указывать:

а) дату подписания прописью полностью;

б) параметры, определенно характеризующие помещение и его расположение;

в) цену сделки - инвентаризационную по справке БТИ или действительную (рыночную);

г) гарантии продавца о соответствии квартиры установленным требованиям и пригодности для проживания, а также удовлетворение покупателя ее качеством.

В случае неисполнения продавцом обязанности по передаче квартиры в надлежащем состоянии (соответствующем условиям договора) покупатель вправе в течение двух лет со дня передачи предъявить требования продавцу:

о соразмерном уменьшении покупной цены;

безвозмездном устранении недостатков в разумный срок;

возмещении своих расходов на устранение недостатков. В случаях обнаружения неустранимых недостатков, которые не могут быть ликвидированы без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявления недостатков неоднократно либо проявления их вновь после устранения или появления подобных недостатков в дальнейшем, покупатель вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы;

д) условие о передаче покупателю квартиры, свободной от любых прав третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности, а также признание после передачи квартиры покупателю в установленном порядке правомерности притязаний третьих лиц, о которых продавцу было известно к моменту передачи квартиры, дает покупателю право требовать уменьшения цены квартиры либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на эту квартиру. При изъятии квартиры у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

В связи с этим по документам и другим источникам покупатель должен получить достоверную информацию по следующим вопросам:

A. Продавец действительно является собственником квартиры, дома и других объектов недвижимости.

Б. Все документы и справки получены законным способом.

B. Узнать, не обременена ли данная квартира (аренда, ипотека, арест) правами третьих лиц, т.е. лиц посторонних, не участвующих в совершаемой сделке. В противном случае они могут заявить свои права на квартиру.

Г. Получить в организации, которая управляет домом, "расширенную" выписку из домовой книги о собственниках жилья, т.е. выписку, в которой указаны все лица, когда-либо проживавшие (зарегистрированные) в данной квартире, с указанием адреса, по которому они выбыли.

Д. Постараться узнать, как, когда и отчего умерли люди, проживавшие в квартире, и особенно бывшие ее собственники, заключившие договор ренты с пожизненным проживанием и иждивением.

Е. Установить, что жильцы и собственники квартиры не состояли и не состоят на учете в нарко- и психоневрологическом диспансере и что у них не было проблем с правоохранительными органами, а также с воинским учетом.

Ж. Выяснить, не выбывали ли из квартиры в армию, места лишения свободы, дома-интернаты, длительные командировки в сопредельные области и государства.

3. Убедиться, что квартира не подвергалась перепланировке и переоборудованию или они осуществлены в соответствии с действующим законодательством.

И. Проверить отсутствие нарушений прав несовершеннолетних, убедиться, что все разрешения органов опеки и попечительства получены в соответствии с законодательством.

К. Выявить наличие всех необходимых согласий (супругов, детей, наследников, а также других зарегистрированных в квартире лиц) на совершение сделки.

Л. Уточнить, что телефонный номер зарегистрирован на продавца, и он имеет право подписать заявление на телефонный узел о перерегистрации телефона на нового собственника квартиры.

М. Узнать, не подлежит ли дом сносу, реконструкции, подтоплению.

**7. Государственная регистрация** сделки осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством. До момента регистрации договора и перехода права собственности фактическим собственником жилого помещения считается продавец. Поэтому после подписания договора надо сразу же обратиться в Росрегистрацию или ее территориальные органы.

**8. Прием-передача** жилья сторонами договора производится в простой письменной форме.

**9. Передача (получение) денег** возможна в зависимости от договоренности в различные сроки и по различным схемам безопасных расчетов с использованием в банке:

а) ответственного сейфового хранения (OCX);

б) индивидуального сейфового хранения;

в) аренды зала для расчетов.

Договор на ответственное сейфовое хранение денег заключается с банком с получением всей суммы продавцом. Для гарантии покупателя продавец подписывает договор займа с особыми **отлагательными** условиями - после вступления покупателя в права собственника квартиры обязательство продавца вернуть деньги теряет силу, т.е. после регистрации сделки и выписки продавца.

После сдачи денег в банк участники регистрируют сделку, а затем продавец получает выручку, подписывая акт приема-передачи жилья и договор о получении договорной суммы. Сделка закончена, и покупатель **регистрируется** на **постоянное жительство** в приобретенной квартире.

При **продаже муниципального жилья** гражданам и юридическим лицам Департамент муниципального жилья:

а) осуществляет продажу квартир при условии согласия будущего собственника на предварительную оплату (за четыре месяца) расходов по техническому обслуживанию дома соразмерно доле владения площадью, исходя из средних расчетных ставок с последующим перерасчетом по договорной стоимости услуг;

б) предоставляет Дирекции единого заказчика муниципального района, принявшей в управление дом, квартиры в котором подлежат продаже, информацию о проданных квартирах не позднее 10 дней с момента оформления сделки;

в) регистрирует и выдает покупателю квартиры договор купли-продажи исключительно после подписания им обязательства по платежам, соглашения о передаче прав до управлению имуществом, а также предъявления квитанции (платежного поручения) об оплате услуг технического обслуживания.

Регистрационная служба по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрирует вторичные сделки только при предъявлении собственником справки организации, представляющей интересы совладельцев дома (дирекции, товариществ собственников и т.п.), которая подтверждала бы отсутствие задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также обеспечивает подписание будущим собственником обязательства по платежам.

## Заключение

Итак, в заключении данной работы можно сделать следующие выводы:

1. Наиболее распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, является договор купли-продажи жилого помещения, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, а покупатель обязуется его принять и уплатить за него определенную цену.

2*.* Под жилым помещением понимается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям, и предназначенное для проживания граждан.

3. Несмотря на то, что ГК защищает права собственников на жилое помещение, хотелось бы обратить внимание на то, что он и ограничивает их своими собственными нормами. Так, например, ст.292 ГК говорит о правах членов семьи собственника жилого помещения. Во-первых, п.1 ст.292 содержит отсылку к нормам Жилищного кодекса и жилищного законодательства: "Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством". Вспомним, что п.1 ст.288 ГК "Собственность на жилое помещение" - среди прав собственника указывают и право пользования принадлежащим ему жилым помещением. Но такое же право пользования предоставляется и членам семьи собственника, которые проживают в принадлежащем собственнику жилом помещении. Фактически, в праве пользования собственник и члены его семьи приравнены друг к другу.

Пункт 2 ст.292 еще более "страхует" права членов семьи собственника: “Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения прав пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника", и они могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника.

Иными словами, право собственности на жилое помещение носит несколько ограниченный характер. Возможна ситуация, когда физическое или юридическое лицо, являясь собственником жилого помещения, не сможет произвести его отчуждение, а потенциальный приобретатель не захочет его приобрести по той лишь причине, что на отчуждаемой жилплощади проживают лица, имеющие право пользования отчуждаемым жилым помещением. Понятно желание законодателя защитить лиц, совместно проживающих с собственником. Однако, если собственник не может произвести отчуждение своего жилого помещения, то какая же это собственность?

Еще один момент, на котором бы хотелось бы остановиться, это момент передачи денег по договорам отчуждения жилья. Ранее, когда подобные сделки осуществлялись под контролем нотариуса, он и контролировал момент передачи денег. Теперь, когда эти сдеки контролирует государство, этот момент никак не урегулирован. И в итоге, есть прецеденты, когда произведя отчуждения жилья люди остаются без денег. Полагаю, что данный момент следует каким-то образом регламентировать в законодательстве.

## Библиографический список

1. Гражданский кодекс РФ. [Электронный ресурс] http://www.kodeks.ru/index? tid=633200094&frame= noframe&where= LegRFsearch?d&nd=902019731
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] http://www.kodeks.ru/index? tid=633200094&frame=noframe&where= LegRFsearch? d&nd=901919946
3. Семейный кодекс Российской федерации [Электронный ресурс] http://www.kodeks.ru/index? tid=633200094&frame=noframe&where= LegRFsearch? d&nd=9015517
4. Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" № 122-ФЗ [Электронный ресурс] http://base. consultant.ru/cons/cgi/online. cgi? req=doc; base=LAW; n=70218
5. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ [Электронный ресурс] http://www.akdi.ru/gd/proekt/069870GD. SHTM
6. Федеральный закон “О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон “Об ипотеке (залоге недвижимости) № 143-ФЗ [Электронный ресурс] http://base. garant.ru/12124736. htm
7. Закон РФ “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.1991 № 1541-1 [Электронный ресурс] http://www.consultant.ru/popular/privat/
8. Закон Российской Федерации “Об основах федеральной жилищной политики” [Электронный ресурс] http://housing. mos.ru/dmg? show&nd=9003426&prevDoc=9050190
9. **Федеральный закон от 31 декабря 1995 г. N 226-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О государственной пошлине" [**Электронный ресурс] http://www.primarbitr.ru/index1. php? ff=fzgp
10. Горемыкин В.А. Г 67 Экономика недвижимости: учебник. - 4-е изд., перераб. и доп. - М.: Высшее образование, 2006. - 655 с. - (Кристалл знаний).
11. И.Р. Айтмухаметова, С.А. Гарина, Е.Б. Денисенко, Е.Н. Лебедева, О.В. Минина Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: Учеб. пособие/; Новосибирск. Новосибирск: НГАСУ, 2003. - 96 с.

## Приложение № 1

Договор

купли-продажи квартиры

г. \_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г.

Гражданка\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

зарегистрированная и постоянно проживающая по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и гражданин\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, паспорт, серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

зарегистрированный и постоянно проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ продала, а я гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ купил квартиру № \_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Я, гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ продала гражданину \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ указанную квартиру за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, которые покупатель уплачивает продавцу после государственной регистрации настоящего договора в соответствии с требованиями п.2 ст.558 ГК РФ.

3. Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гарантирует, что указанная квартира в споре, под арестом не состоит, не передана в аренду, наем, безвозмездное пользование членов семьи собственника согласно ст 192 ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися после приобретения квартиры Покупателем гражданином \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии со ст.558 ГК РФ.

Гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ также заявляет и гарантирует, что квартира свободна от любых прав третьих лиц и право собственности на указанную квартиру принадлежит ей на законных основаниях и она вправе распоряжаться квартирой самостоятельно.

Указанная квартира принадлежит гражданке по праву собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. В случае отказа в государственной регистрации указанной квартиры или если в дальнейшем будет установлено, что квартира обременена правами третьих лиц или в случае признания настоящего договора недействительным по любым основаниям настоящий договор расторгается покупателем в одностороннем порядке и Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязуется в течении 7 (Семи) календарных дней со дня требования возвратить Покупателю гражданину \_\_\_\_\_\_\_ денежную сумму в размере, указанном в п.2 настоящего договора, с уплатой процентов в соответствии со ст.395 ГК РФ с даты получения денежной суммы от покупателя гражданина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. После государственной регистрации настоящего договора купли-продажи квартира переходит в собственность Покупателя, который принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры с соблюдением действующих правил и норм, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

6. Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гарантирует, что все коммунальные и прочие услуги оплачены и отсутствует какая-либо задолженность, связанная с пользованием указанной квартиры. В том случае, если в дальнейшем будет установлено, что имеется задолженность, связанная с использованием указанной квартиры, в том числе за электроэнергию, пользованием телефоном, налог на имущество, коммунальные и прочие услуги продавец квартиры гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ уплачивает задолженность при поступлении от соответствующих органов требований об оплате.

В случае неоплаты задолженности в указанный в документах срок Покупатель гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ вправе произвести оплату, а Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязуется возместить Покупателю гражданину \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_понесенные убытки.

7. Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течении 3 (Трех) календарных дней с даты заключения настоящего договора обязуется освободить указанную квартиру, передать ключи от нее покупателю гражданину \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также покупатель и продавец оформляют передаточный акт на передачу квартиры от продавца к покупателю.

В случае несоблюдения указанного трехдневного срока покупатель гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, то в этом случае продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течении 7 (Семи) календарных дней со дня требования возвращает Покупателю гражданину \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ денежную сумму в размере, указанном в п.2 настоящего договора, с уплатой процентов в соответствии со ст.395 ГК РФ с даты задолженности покупателем.

8. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

9. Расходы, связанные с заключением договора оплачивается продавцом и покупателем в равных долях.

10. После государственной регистрации настоящего договора купли-продажи гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ становится собственником квартиры по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11 Настоящий договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру Продавцу и Покупателю, нотариусу и органу государственной регистрации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г. настоящий договор удостоверен мной, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ нотариусом г. \_\_\_\_\_

Договор подписан в моем присутствии, личность сторон установлена, их дееспособность проверена, принадлежность отчуждаемой квартиры проверена.

Договор подлежит регистрации в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование государственного органа)

Текст договора купли-продажи прочитан вслух и стороны согласны с его содержанием.

Зарегистрирован в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Взыскано по тарифу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

М.П. Нотариус: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись)

1. http://www.kodeks.ru/index?tid=633200094&frame=noframe&where=LegRFsearch?d&nd=902019731 [↑](#footnote-ref-1)