

Настоящий документ носит рекомендательный характер.
Акционерное общество «СМ» (ИНН 9729400540) не несёт ответственности за содержание настоящего документа и возможные последствия при его использовании.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

г. _____

«__» _____ 2025 г.

Мы, **гр.** _____, пол мужской, гражданство РФ, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серия ____ №____, выдан _____ г., код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

гр. гр. _____, пол мужской, гражданство РФ, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серия ____ №____, выдан _____ г., код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец, обязуется передать, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить следующее недвижимое имущество:

- **Квартира**, назначение: жилое помещение, по адресу: _____ общей площадью _____ (_____) кв.м., расположенная на втором этаже жилого дома, кадастровый номер: _____ (далее по тексту - «**Объект недвижимости**»).

2. Указанный Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: _____ от _____ года. Дата регистрации: _____ года. Номер регистрации: _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № _____ от _____ года.

3. Цена Объекта недвижимости составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

4. Расчет между Сторонами по настоящему Договору производится в следующем порядке:

- _____ (_____) **рублей 00 копеек** Покупатель передал Продавцу за счет собственных денежных средств до подписания Сторонами настоящего Договора;

- _____ (_____) **рублей 00 копеек** Покупатель передает Продавцу за счет собственных средств с использованием номинального счета №_____, открытого в _____. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Покупатель.

Перечисление денежных средств в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** Продавцу в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____, ИНН _____ по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю по следующим реквизитам: Получатель: _____ Номер счёта: _____ Банк получателя: _____ №____ ПАО _____ БИК: _____, Корр. счёт: _____ ИНН: _____ КПП: _____.

Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется от 1 (одного) до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Объект недвижимости, указанного в п. 1 Договора к Покупателю.

Полный и окончательный расчет за приобретение Объекта недвижимости подтверждается распиской и/или платежным документом, подтверждающими получение Продавцом денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.

5. В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога Продавца на Объект недвижимости не возникает.

6. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Объекта недвижимости, установленным путем внутреннего осмотра Объекта недвижимости перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых им не сообщил Продавец.

7. Продавец гарантирует, что не имеет других членов семьи, чьи интересы были бы нарушены при отчуждении указанного Объекта недвижимости.

8. Продавец гарантирует Покупателю, что на момент заключения Договора Объект недвижимости никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запретом не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, лиц, сохраняющих в соответствии с законодательством, право пользования Объектом недвижимости после его приобретения Покупателем не имеется.

9. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора Объект недвижимости не приобретался с использованием средств материнского (семейного) капитала в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Объект недвижимости не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в праве собственности на Объект недвижимости.

10. Продавец гарантирует истинность следующих сведений:

- Из числа собственников и пользователей Объекта недвижимости лиц, лишенных дееспособности и/или ограниченных в дееспособности, не имеется; состоящих на учете в Психоневрологическом диспансере и/или Наркологическом диспансере не имеется,

- Объект несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего Договора не подвергался,

- Дом, в котором находится Объект недвижимости, в перечень под снос, реконструкцию, не включен,

- Отсутствует запрет на регистрацию граждан по месту жительства в Объекте недвижимости,

- Сделка, на основании которой собственник приобрел право собственности на Объект недвижимости, была совершена по достоверным, надлежаще оформленным документам,

- На момент подписания настоящего Договора лиц, снятых с регистрационного учета в связи с осуждением, службой в армии, помещением в детский дом, лечебное учреждение и т.п., не имеется.

11. Продавец обязуется:

11.1. Оплатить стоимость коммунальных услуг, текущее содержание жилья, взносы на капитальный ремонт до передачи Объекта недвижимости Покупателям. В случае выявления задолженности по Объекту недвижимости, а именно задолженности по коммунальным платежам Объекта недвижимости, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта после перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателям, Продавец обязуется погасить выявленную задолженность в срок не более 3 (Трех) календарных дней с момента предоставления Продавцу подтверждающих наличие задолженности документов.

11.2. Предупредить Покупателя обо всех недостатках Объекта недвижимости, а также предоставить Покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемым Объектом недвижимости.

11.3. С даты заключения Договора до фактической передачи Объекта недвижимости Покупателю не ухудшать его состояния, не сдавать его в аренду, наём, не передавать в

безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц и правами пользования членов семьи Продавца.

11.4. В течение 3 (Трёх) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателям.

12. Покупатель обязуется:

12.1. Уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном Договором.

12.2. В течение 3 (Трёх) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.

13. Право собственности на Объект недвижимости переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права. При этом Покупатель становится собственником Объекта недвижимости и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта недвижимости.

14. Расходы, связанные с уплатой госпошлины по оформлению права собственности на приобретаемый Объект недвижимости, возлагаются на Покупателя.

15. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией сделки, возлагаются на Покупателя и Продавца поровну.

16. На момент заключения настоящего договора в Объекте недвижимости зарегистрированных лиц не значится.

17. Продавец обязуется освободить Объект недвижимости в течение ____ (_____) дней после государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя и полного расчета по настоящему Договору. При нарушении данного условия, Продавец обязуется оплатить Покупателю штраф в размере 2000 рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства.

18. Факт передачи Объекта недвижимости подтверждается актом приема-передачи (далее – АПП). АПП подписывается Сторонами в срок, не позднее ____ (_____) календарных дней с даты регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и полного расчета по настоящему Договору. До подписания АПП риск случайной гибели Объекта недвижимости или ухудшения его качества лежит на Продавце.

19. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца или вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю, или вследствие нарушения прав третьих лиц при отчуждении Объекта недвижимости или любых других оснований, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия Объекта недвижимости у Покупателя, Продавец обязуется приобрести Покупателю равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории или предоставить Покупателю денежные средства для самостоятельного приобретения Объекта недвижимости, исходя из стоимости аналогичного жилья, действующей на рынке недвижимости на момент расторжения настоящего договора, или самостоятельно урегулировать спор с третьими лицами, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением Объекта недвижимости. При этом Объект недвижимости не может быть изъят у Покупателя до полного возмещения убытков.

20. Продавец дает обязательство, что в случае возникновения претензий на Объект недвижимости, со стороны других лиц, чьи права были нарушены, решить с указанными лицами все имущественные и неимущественные споры самостоятельно, без какого-либо привлечения нового собственника указанного Объекта недвижимости, в том числе выплатить указанным лицам денежную компенсацию, соответствующую стоимости причитающейся им доли в праве собственности на вышеуказанный Объект недвижимости, а также обязуется компенсировать Покупателю все понесенные убытки.

21. Продавец обязуется в случае предоставления ложных сведений о лицах, чьи права в следствие этого ущемлены, возместить Покупателю все расходы, связанные с защитой от предъявленного третьими лицами судебного иска, издержки судебного разбирательства, материальный и моральный ущерб.

22. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

23. Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из того, что они предоставляют друг другу достоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения. Сторона, заключившая Договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой стороной, вправе требовать признания Договора недействительным.

24. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

25. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

26. Стороны, подписанием настоящего Договора подтверждают, что действуют добровольно, являются полностью дееспособными, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, в том числе психическими, не находятся в ином состоянии, лишаящем их возможности понимать значение своих действий и руководить ими.

27. Стороны гарантируют, что они заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях и что настоящий Договор не является для них кабальной сделкой. Стороны подписанием настоящего Договора сообщают и подтверждают, что не являются банкротами и не имеют намерений обратиться в суд с требованием признать их банкротами.

28. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131 "Государственная регистрация недвижимости", 167 "Общие положения о последствиях недействительности сделки", 209 "Содержание права собственности", 223 "Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору", 288 "Собственность на жилое помещение", 292 "Права членов семьи собственников жилого помещения", 420 "Понятие договора", 421 "Свобода договора", 431.2 «Заверения об обстоятельствах», 450 "Основания изменения и расторжения договора", 460 "Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц", 461 "Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя", 462 "Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара", 549 "Договор продажи недвижимости", 550 "Форма договора продажи недвижимости", 551

Настоящий документ носит рекомендательный характер.
Акционерное общество «СМ» (ИНН 9729400540) не несёт ответственности за содержание настоящего документа и возможные последствия при его использовании.

"Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость", 555 "Цена в договоре продажи недвижимости", 556 "Передача недвижимости", 557 "Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества" Гражданского кодекса РФ, статей 17 "Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением", 30 "Права и обязанности собственника жилого помещения", 31 "Права и обязанности граждан, зарегистрированных совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении", 36 "Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме", 37 "Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме", 38 "Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме", 39 "Содержание общего имущества в многоквартирном доме" - Жилищного кодекса РФ, статей 34 "Совместная собственность супругов", 35 "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов" - Семейного кодекса РФ сторонам известно.

29. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в будущем по настоящему Договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его действительности, изменения, исполнения, прекращения, рассматриваются в судах в соответствии с действующим законодательством.

30. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

31. Договор заключен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (Один) для Продавца, 1 (Один) для Покупателя.

Покупатель:

Ф.И.О. _____

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан: _____

Код
подразделения: _____

Дата

выдачи: _____

Адрес регистрации: _____

Адрес проживания: _____

Тел.: _____

_____ / _____ / _____

Продавец:

Ф.И.О. _____

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан: _____

Код
подразделения: _____

Дата

выдачи: _____

Адрес регистрации: _____

Адрес проживания: _____

Тел.: _____

_____ / _____ / _____

Настоящий документ носит рекомендательный характер.
Акционерное общество «СМ» (ИНН 9729400540) не несёт ответственности за содержание настоящего документа и возможные последствия при его использовании.