**ДОГОВОР КУПЛИ – ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ**

Санкт-Петербург Дата:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Граждан\_\_ РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи паспорта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_\_\_ по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Граждан\_\_ РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи паспорта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_\_\_ по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи квартиры (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает в собственность квартиру, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., состоящую из \_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) комнат, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в дальнейшем именуемая «Квартира»), кадастровый номер \_\_\_\_\_

1.2. Общая площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., жилая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м. площадь кухни \_\_\_\_\_ кв. м.. Квартира находится на \_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_\_\_\_этажного дома \_\_\_\_\_\_\_\_года постройки.

1.3. Квартира принадлежит Продавцу на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственности:
на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдавший орган: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, бланк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

1.4. Квартира продается по цене \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек.

1.5. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора отчуждаемая Квартира никому не продана, не подарена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, ограничений (обременений) не имеется, право собственности Продавца на Квартиру никем не оспаривается, долгов по оплате за Квартиру и по оплате налогов на имущество не имеется, в Квартире отсутствуют скрытые дефекты, существенно ухудшающие ее потребительские качества, находится в пригодном для проживания состоянии, представленные Продавцом правоустанавливающие и другие документы на Квартиру получены им в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные и информацию в отношении отчуждаемой по настоящему договору Квартиры.

1.6. Продавец уведомляет Покупателя, что на день заключения Договора в Квартире зарегистрированы и проживают следующие лица:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.7. Продавец сообщает, что Квартира правами третьих лиц не обременена, а также свободна от любых имущественных и иных претензий со стороны третьих лиц, в том числе лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым жилым помещением. В Квартире не проживают находящиеся под опекой и попечительством лица либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи Продавца. Продавец также заверяет о следующих обстоятельствах: Продавец не признан судом банкротом, не принято судом заявление о признании банкротом, не введена процедура банкротства, отчуждение Квартиры производится не в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, Продавец не имеет признаков неплатежеспособности и (или) признаков недостаточности имущества, не обязан обратиться в арбитражный суд с иском о признании банкротом, согласно Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.8. Покупатель удовлетворен качественным состоянием приобретаемой Квартиры, осмотрел ее до подписания настоящего Договора, каких-либо дефектов и недостатков им не обнаружено. В Квартире выполнена перепланировка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, основание \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

**2. ПОРЯДОК РАСЧЕТ МЕЖДУ СТОРОНАМИ**

2.1. По соглашению Сторон Квартира продается по цене \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек.

2.2. Оплата цены Договора Покупателем Продавцу производится в следующем порядке:
2.2.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек выплачиваются Покупателем Продавцу за счет собственных средств не позднее дня заключения настоящего Договора, при этом Продавец пишет расписку получении данных денежных средств в качестве частичной оплаты за продаваемую Квартиру.
2.2.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек выплачиваются Покупателем Продавцу за счет собственных средств в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дней, считая с даты получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю, подписания Продавцом и Покупателем Акта приема-передачи Квартиры, а также снятия с регистрационного учета по адресу Квартиры всех зарегистрированных лиц и регистрации несовершеннолетних детей Продавца в ином имуществе, при условии, что при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных несовершеннолетних лиц, при этом Продавец пишет расписку о получении данных денежных средств в качестве окончательного / полного (если нет аванса и вся сумма передается сразу) расчета за продаваемую Квартиру не позднее дня их получения.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что денежные средства, указанные в п. 2.2.2. Договора будут храниться в арендуемых банковских сейфах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Продавец получает указанные денежные средства после государственной регистрации права собственности Покупателя по предъявлении документов, указанных в договорах аренды банковских сейфов, а именно:
• Выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости на Квартиру, подтверждающего переход права собственности на Квартиру согласно п. 1.1. настоящего Договора; При этом площадь Квартиры должна быть приведена в соответствие площади на Квартиру, указанной в кадастровом паспорте на эту Квартиру от \_\_\_\_\_\_\_\_ года.
• Оригинала справки по форме 9, подтверждающей отсутствие зарегистрированных лиц в Квартире;
• Акта приема-передачи Квартиры, подписанного Продавцом и Покупателем.
2.4. Осуществление расчетов по Договору подтверждается распиской Продавца о получении денежных средств в размере, установленном в п. 2.1 Договора.

2.5. Стороны договорились, что право залога у Продавца на Квартиру в силу п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не возникает.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. С даты подписания Договора до фактической передачи Квартиры Покупателю не ухудшать состояния Квартиры, не сдавать в аренду, наем, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи Продавца согласно ст. 292 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также иными имущественными правами третьих лиц, сохраняющимися в соответствии с законодательством Российской Федерации после приобретения Квартиры Покупателем.
3.1.2. При наличии на дату подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю, зарегистрированных лиц, подать документы, необходимые и достаточные для снятия с регистрационного учета всех зарегистрированных в Квартире лиц не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дней с даты подписания настоящего Договора.
3.1.3. Не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней, считая с даты получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю, освободить и передать Покупателю Квартиру с подписанием акта о передаче Квартиры согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее «Акт приема-передачи»).
3.1.4. В день получения от Покупателя денежных средств в счет оплаты по Договору предоставлять Покупателю документы, подтверждающие получение от Покупателя указанных денежных средств.
3.1.5. Продавец обязуется передать Покупателю Квартиру в пригодном для жилья состоянии, свободную от прав и претензий третьих лиц, укомплектованную исправным сантехническим оборудованием, исправным и подключенным инженерно-техническим и электрооборудованием Квартиры, без задолженностей по коммунальным платежам, оплате электроэнергии, оплате телефонной связи, по оплате налогов.

3.2. Продавец имеет право:
3.2.1. Требовать расторжения Договора и возвращения всего исполненного им по Договору в случае неполучения денежных средств за продаваемую Квартиру по причинам, не зависящим от действий/бездействия Продавца, в срок более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дней, считая с даты получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю и снятия с регистрационного учета всех зарегистрированных лиц.
3.2.2. Удерживать продаваемую Квартиру от фактической передачи Покупателю до ее полной оплаты.(если акт НЕ является условием получения денег)

3.3. Покупатель обязуется:
3.3.1. Оплатить приобретаемую Квартиру по цене, указанной в п. 2.1 Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 2 «Порядок расчетов между Сторонами» Договора.
3.3.2. Принять не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дней, считая с даты получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю, от Продавца приобретаемую Квартиру по Акту о передаче Квартиры, при условии соответствия Квартиры требованиям, указанным в п. 3.1.5. настоящего Договора.

3.4. Покупатель имеет право:
3.4.1. Требовать расторжения настоящего Договора и возвращения, уплаченных Продавцу денежных средств, указанных в разделе 2 настоящего Договора, в случае нарушения Продавцом пп. 1.5., 1.7. и 3.1.1. настоящего Договора.

**4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

4.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

4.2. Право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности Покупателя.

4.3. Настоящий Договор купли-продажи действует до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем обязательств в соответствии с условиями Договора.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры после ее передачи Покупателю несет Покупатель, а также у Покупателя возникают обязательства по её содержанию.

4.5. Стороны отвечают за виновное неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий Договора.

4.6. Покупатель оплачивает расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Покупателя на Квартиру.

4.7. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского и Жилищного кодекса РФ Сторонам известны и понятны (ст. 17, 36, 37, 38, 39 ЖК РФ, ст. 131, 161, 162, 164, 209, 223, 292, 460, 461, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558 ГК РФ).

4.8. При подписании Договора Стороны подтверждают, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

4.9. Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию перехода прав собственности, по одному экземпляру выдается Покупателю и Продавцу.

4.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_