

## Договор купли – продажи квартиры с рассрочкой платежа

Город \_\_\_\_\_  
(число, месяц, год прописью) \_\_\_\_\_

Мы, гр. (указать фамилию, имя, отчество), проживающий(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего), именуемый(-ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. (указать фамилию, имя, отчество), проживающий(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего), именуемый(-ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, гр. (указать ФИО продавца), обязуюсь передать в собственность, а я, гр. (указать ФИО Покупателя), обязуюсь принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество: квартиру с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенную на (указать этаж) этаже (указать тип дома: блочного, панельного, кирпичного, бревенчатого) дома, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_ область, город, (посёлок, деревня) \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_, состоящую из (указать прописью количество комнат) комнат(ы) размером общей площади (площадь указывается цифрами и прописью) кв. м., в том числе жилой площади (площадь указывается цифрами и прописью) кв. м.

(Технические характеристики квартиры должны соответствовать данным технического учёта, содержащимся в извлечении из технического паспорта квартиры или справке бюро технической инвентаризации).

2. Указанная квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании: (указывается наименование правоустанавливающего документа, например договора передачи жилья в собственность от 24 мая 1995 г., зарегистрированного в БТИ г. Н-ска, регистрационное удостоверение №355 от 30.05.95г.), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от (указать число, месяц, год) серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданным (указать наименование органа, осуществившего государственную регистрацию), регистрационный номер (указывается номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав) от (указать число, месяц, год).

(В качестве правоустанавливающего документа может быть указан и иной документ, на основании которого Продавец имеет право собственности на квартиру: договор дарения, договор мены, инвестиционный договор с актом приёма – передачи квартиры, а также свидетельство о праве на наследство. В любом случае должны быть полностью указаны реквизиты документа, на который идёт ссылка и данные о его регистрации. Внимание: регистрационное удостоверение БТИ не является правоустанавливающим документом!).

3. Инвентаризационная оценка указанной квартиры составляет (указать сумму цифрой и прописью) руб., что подтверждается справкой № \_\_\_\_\_, выданной (указать число, месяц, год) бюро технической инвентаризации г. (указать город).

(Указанная в настоящем пункте инвентаризационная оценка квартиры используется для расчёта налога с имущества, подлежащего уплате).

4. Указанная квартира продаётся за (указать сумму цифрой и прописью) руб. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

*(Сумма, указываемая в настоящем пункте, определяется сторонами самостоятельно и может отличаться от инвентаризационной оценки БТИ.)*

5. Покупатель обязуется произвести оплату цены квартиры, указанной в п. 4 договора, путём передачи денег Продавцу, в следующие сроки (время сторонами определяется самостоятельно):

сумму в размере (указать цифрой и прописью) в срок до (указать число, месяц, год);

сумму в размере (указать цифрой и прописью) в срок до (указать число, месяц, год);

сумму в размере (указать цифрой и прописью) в срок до (указать число, месяц, год).

Покупатель имеет право на досрочное исполнение обязательств по оплате.

6. Покупатель удовлетворён качественным состоянием квартиры, установленным путём внутреннего осмотра квартиры перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

7. Риск случайной гибели или повреждения квартиры переходит к Покупателю с момента государственной регистрации сделки в учреждении юстиции (наименование образования указывается полностью).

8. В соответствии со статьёй 556 ГК РФ при передаче квартиры сторонами составляется передаточный акт.

9. Покупатель приобретает право собственности на указанную квартиру после государственной регистрации перехода права собственности.

10. При продаже квартиры в кредит, в том числе в кредит с оплатой в рассрочку, в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ квартира признаётся находящейся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате квартиры, если иное не установлено договором.

*Вариант А (залог в силу закона, иное стороны в силу закона не установили).*

*С момента государственной регистрации перехода прав собственности к Покупателю и до момента полной оплаты Покупателем стоимости квартиры указанная квартира находится в залоге у Продавца. Покупатель не имеет право отчуждать квартиру без письменного согласия Продавца. После осуществления Покупателем полной оплаты приобретаемой квартиры Продавец обязуется представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, заявление о прекращении залога.*

*Вариант В (стороны устанавливают, что квартира не находится в залоге у Продавца в силу закона).*

*Стороны установили, что при выполнении Покупателем обязательств по оплате квартиры в рассрочку, указанная квартира не признаётся сторонами находящейся в залоге у Продавца.*

11. Покупатель осуществляет за свой счёт ремонт и эксплуатацию указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

12. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549, и 556 ГК РФ стороны ознакомлены.

13. В соответствии с действующим законодательством существенным условием договора купли-продажи квартиры является перечисление лиц, имеющих право пользования квартирой. В связи с этим можно предложить три варианта редакции данного пункта.

*Вариант А (если в квартире никто не проживает):*

*Указанная квартира продаётся свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной квартирой.*

*Вариант В (если в квартире проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением (члены семьи продавца или сам продавец) после его приобретения Покупателем, то в соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ они должны быть указаны в договоре):*

*В указанной квартире сохраняют право проживания: (перечисляются ФИО лиц, сохраняющих право пользования жилым домом и их права).*

*Вариант С (если Продавец на момент подписания договора зарегистрирован в квартире, являющейся предметом договора, он может взять на себя дополнительную обязанность в определённый срок сняться с регистрационного учёта. Данное положение применимо только к Продавцу и не может быть применимо к лицам, которые не являются стороной договора):*

*В указанной квартире зарегистрирован гр. (указать ФИО продавца), который обязуется сняться с регистрационного учёта и освободить её в течение (указать количество дней) дней со дня регистрации настоящего договора.*

14. До подписания настоящего договора указанная квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

15. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

16. Настоящий договор содержит весь объём соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора.

17. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключённым с момента его государственной регистрации.

18. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

19. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй – у Покупателя, третий – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (указать наименование органа полностью).

*(Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, их может быть как больше, так и меньше чем указано в п. 18. Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию).*

**ПОДПИСИ:**

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_