**ДОГОВОР купли-продажи квартиры**

 **с использованием банковской ячейки**

|  |  |
| --- | --- |
| МО, г.\_\_\_\_\_\_\_\_ |  \_\_\_\_ апреля 2015г. |

Мы, гр. РФ **ФИО**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол мужской, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_ ранее зарегистрированный по адресу: Московская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

гр. РФ ФИО, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол мужской, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ранее зарегистрированный по адресу: Московская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**именуемые в дальнейшем 'ПРОДАВЦЫ',** с одной стороны, и

гр. гр. РФ ФИО, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол мужской, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ранее зарегистрированный по адресу: Московская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**именуемая в дальнейшем 'ПОКУПАТЕЛЬ',** с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», **действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:**

1. Продавцы продают, принадлежащую им на праве общей долевой собственности, а Покупатель покупает в собственность по настоящему Договору квартиру, расположенную по адресу: Московская область\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Указанная Квартира состоит из 1 (одной) жилой комнаты, расположена на этаже \_\_ (\_\_\_\_), имеет общую площадь помещения \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., жилую площадь \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

3. Указанная Квартира принадлежит Продавцам по праву общей долевой собственности:

 **½** доля в праве– ФИО на основании Договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о долевом участии в строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., Акта приема-передачи квартиры от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о долевом участии в строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (повторное, взамен свидетельства: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**½** доля в праве– ФИО на основании Договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о долевом участии в строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., Акта приема-передачи квартиры от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о долевом участии в строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (повторное, взамен свидетельства: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

4. Стороны пришли к соглашению, что указанная Квартира продается за **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.**

**Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.**

5. Покупатель обязуется передать Продавцам в соответствии с причитающимися им долями за указанную квартиру денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.

Указанная Квартира приобретается Покупателем у Продавцов за счет личных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.

Расчёты будут производиться через депозитарную ячейку (хранилище банка).

**Окончательный взаиморасчет Стороны обязуются произвести в полном объеме в срок не более 2 (двух) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору.**

6. На момент подписания настоящего Договора в вышеуказанной квартире на регистрационном учете **никто не состоит**.

7. Покупатель приобретает право собственности на указанную квартиру в соответствии со ст.551 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации, с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Московской области.

8. Продавцы гарантируют, что до заключения настоящего Договора указанная квартира не отчуждена, не заложена, не сдана в аренду, в споре, под запрещением или арестом не состоит, рентой, арендой, наймом или каким-либо иными обязательствами не обременена, скрытых дефектов не имеет.

9. Покупатель после перехода права собственности на квартиру осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

10. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавцов на указанную квартиру не возникает.

11. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть данного Договора, а также, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

12. В соответствии со статьями 223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 131 (Государственная регистрация недвижимости) и 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость) Гражданского Кодекса РФ переход права собственности на недвижимость подлежат обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на вышеуказанную квартиру переходит от Продавцов к Покупателю после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору и внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о переходе права собственности. При этом Покупатель становится собственником квартиры и принимает на себя обязанность по уплате налогов на недвижимость, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры, а также участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с текущим содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

13. В соответствии со статьей 556 (Передача недвижимости) Гражданского Кодекса РФ Стороны при передаче квартиры в обязательном порядке составляют и подписывают передаточный Aкт. Продавцы обязуются освободить квартиру от личного имущества и передать ее Покупателю по передаточному Акту не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Московской области, свободную от прав и претензий третьих лиц, не обремененную задолженностями по налогам, оплате жилья, коммунальных услуг, капитального ремонта, а также электроэнергии, водоснабжения, а Покупатель обязуется принять указанную квартиру в установленные сроки. Все вышеперечисленные расходы на содержание указанной квартиры до момента фактического освобождения возлагаются на Продавцов. В случае возникновения задолженностей по налогам, оплате жилья, коммунальных услуг, капитального ремонта, а также электроэнергии, водоснабжения до момента регистрации Продавцы обязуются оплатить задолженность. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества до подписания сторонами передаточного Акта несут Продавцы. В соответствии со ст. 558 п.1 ГК РФ, лиц, сохраняющих право пользования вышеуказанной квартирой после перехода права собственности к Покупателю по настоящему договору, нет.

14. Продавцы передают Покупателю квартиру укомплектованную исправным санитарно-техническим оборудованием, электро-, и иным оборудованием, а также мебелью и бытовой техникой, в соответствии с заключенным ранее между Сторонами Соглашением об авансе.

15. Покупатель удовлетворен качественным состоянием вышеуказанной Квартиры, установленным путем ее внутреннего осмотра на месте перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщили бы Продавцы.

16. Руководствуясь ст. 421 (Свобода договора), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя) Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что в случае признания судом договора купли-продажи квартиры недействительным или расторжения договора купли-продажи квартиры по причинам, возникшим по вине Продавцов, а также предъявления прав третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи и перехода права к Покупателю, и изъятия квартиры у Покупателя по этим основаниям Продавцы обязуются приобрести Покупателю равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории, в том же районе Московской области, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящей квартиры. При этом квартира не может быть изъята у Покупателя до полного возмещения убытков.

17. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание ст. 131 (Государственная регистрация недвижимости), 158 (Форма сделок), 160-162 (Письменная форма сделки; Сделки, совершаемые в простой письменной форме; Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки), 164 (Государственная регистрация сделок), 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 209 (Содержание права собственности), 210 (Бремя содержания имущества), 218 (Основания приобретения права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 246 (Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности), 288-290 (Собственность на жилое помещение; Квартира как объект права собственности; Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме), 292 (Права членов семьи собственников жилого помещениях), 421 (Свобода договора), 433 (Момент заключения договора), 460 (Обязанность продавца передать товар, свободный от прав третьих лиц), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя), 549-551 (Договор продажи недвижимости; Форма Договора продажи недвижимости; Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556-558 (Передача недвижимости; Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества; Особенности продажи жилых помещений) Гражданского Кодекса РФ, статьи 10 (Основания возникновения жилищных прав и обязанностей), 17 (Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением), 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) Жилищного Кодекса РФ, главы 7 (Законный режим имущества супругов), ст. 35, 36 Семейного Кодекса РФ Сторонам известны, понятны и соблюдены.

18. С момента подписания настоящего Договора Продавцы обязуются не продавать, не уступать, не передавать в залог и иным образом не распоряжаться квартирой, по запросу регистрирующего сделку государственного органа своевременно предоставить запрашиваемые дополнительные документы, требуемые для государственной регистрации перехода права собственности по Договору.

19. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

20. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством РФ порядке.

21. Расходы по заключению настоящего Договора оплачивает Покупатель.

22. Настоящий Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, по одному экземпляру для каждого участника сделки, один экземпляр - для хранения в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Московской области.

**Подписи сторон:**

**Продавец**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Продавец**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Покупатель**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Акт приёма-передачи**

|  |  |
| --- | --- |
| МО, г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г. |

Мы, нижеподписавшиеся:

Мы, гр. РФ **ФИО**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол мужской, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_ ранее зарегистрированный по адресу: Московская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

гр. РФ ФИО, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол мужской, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ранее зарегистрированный по адресу: Московская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**именуемые в дальнейшем 'ПРОДАВЦЫ',** с одной стороны, и

гр. гр. РФ ФИО, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол мужской, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ранее зарегистрированный по адресу: Московская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**именуемая в дальнейшем 'ПОКУПАТЕЛЬ',** с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», **действуя добровольно, заключили настоящий акт о нижеследующем:**

1. Продавцы в соответствии с Договором купли-продажи квартиры от \_\_\_ апреля 2015 года продали Покупателю квартиру, находящуюся по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**
2. Продавцы передают указанное жилое помещение, свободным от принадлежащего им личного имущества, все ключи от жилого помещения, документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате жилья, коммунальных услуг, капитального ремонта, а также электроэнергии, водоснабжения.
3. Покупатель принимает указанное жилое помещение и вышеуказанные документы, а также подтверждает отсутствие претензий к качеству и состоянию принимаемого жилого помещения.
4. Стороны подтверждают, что Договор и настоящий Акт подписан ими добровольно, отсутствие обстоятельств, не позволяющих осознавать существо и последствия совершенной сделки и подписания настоящего Акта, а также подтверждают отсутствие друг к другу каких-либо материальных, имущественных претензий.

Стоимость жилого помещения оговорена сторонами в заключенном между ними Договоре купли-продажи квартиры от \_\_\_ апреля 2015 года. Денежная сумма, соответствующая стоимости квартиры,

нами: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**получена полностью.**

**Настоящий Акт составлен и подписан в трех экземплярах, по одному экземпляру каждой из сторон.**

**Подписи сторон:**

**Продавец**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Продавец**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Покупатель**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**