**ДОГОВОР**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ**

г. Москва \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцатого года.

Гр. РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная(ый) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**» и

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Риэлт Хаус», в лице Генерального директора Русинович Дануты Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) в простой письменной форме о нижеследующем:

**1**. Продавец продает, а Покупатель покупает в собственность квартиру, расположенную по адресу**: город Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, далее – Квартира. Квартира общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м., кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2.** Квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Договора передачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 **3.** По соглашению Сторон указанная квартира оценивается и продается за **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.** Денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**ПОКУПАТЕЛЬ** обязуется уплатить **ПРОДАВЦУ**, а **ПРОДАВЕЦ** обязуется принять в день подписания настоящего договора. Соглашение о цене является существенным условием договора. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса Российской Федерации у **ПРОДАВЦА** права залога квартиры не возникает.

 **4.** В указанной квартире на регистрационном учете состоит **ПРОДАВЕЦ**, который обязуется сняться с регистрационного учета в течение **7 (семи)** дней после государственной регистрации права и перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

 **5.** Данный договор считается заключенным с момента его подписания сторонами. После государственной регистрации права и перехода права собственности **ПОКУПАТЕЛЬ** становится собственником вышеуказанной квартиры и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры, дома и придомовой территории.

 **6. ПРОДАВЕЦ** подтверждает и гарантирует, что не признан банкротом, в отношении **ПРОДАВЦА** не возбуждалось и не ведется дел о банкротстве, что **ПРОДАВЕЦ** не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь возбуждение в отношении **ПРОДАВЦА** дел о банкротстве и/или  о взыскании денежных средств, что **ПРОДАВЦУ** ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании **ПРОДАВЦА** банкротом, и что **ПРОДАВЕЦ** сам не планирует обращаться в суд для признания себя банкротом.

 **7.** **ПРОДАВЕЦ** обязуется передать, а **ПОКУПАТЕЛЬ** обязуется принятьквартиру по подписываемому сторонами передаточному акту в течение **10 (десяти)** дней после государственной регистрации права и перехода права собственности, в пригодном для жилья состоянии, укомплектованную санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием, не обремененную задолженностями по квартплате, коммунальным платежам, оплате электроэнергии, абонентской плате за телефон, междугородние и международные телефонные переговоры. **ПОКУПАТЕЛЬ** удовлетворен качеством состояния вышеуказанной квартиры перед заключением настоящего Договора и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов или недостатков, о которых ему не сообщил **ПРОДАВЕЦ.**

 **8.** Переход права собственности на квартиру сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Москва\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**9.** Стороны подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

**10.** Согласие супруга Продавца получено.

 **11.** Стороны, руководствуясь ст. 421(свобода договора) и 461(ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя) ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине **ПРОДАВЦА** или вследствие прав третьих лиц либо любых других, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия квартиры у **ПОКУПАТЕЛЯ**, **ПРОДАВЕЦ** обязуется приобрести **ПОКУПАТЕЛЮ** равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории, в том же районе г. Москвы или предоставить **ПОКУПАТЕЛЮ** денежные средства для самостоятельного приобретения квартиры, исходя из стоимости аналогичного жилья, действующей на рынке недвижимости на момент расторжения настоящего договора, 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. Если третье лицо, по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора, предъявит к **ПОКУПАТЕЛЮ** иск об изъятии квартиры, **ПОКУПАТЕЛЬ** обязуется привлечь **ПРОДАВЦА** к участию в деле, а **ПРОДАВЕЦ** обязуется вступить в это дело на стороне **ПОКУПАТЕЛЯ**. **ПРОДАВЕЦ**, привлеченный **ПОКУПАТЕЛЕМ** к участию в деле, но не принявший в нем участие, лишается права доказывать неправильность ведения дела **ПОКУПАТЕЛЯ.**

 **12.** Содержание ст. ст. 161 (Сделки, совершаемые в простой письменной форме) 162 (Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки), 164 (Государственная регистрация сделок), 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), 460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя), 549 (Договор продажи недвижимости), 550 (Форма договора продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 554 (Определение предмета в договоре продажи недвижимости), 555 (Цена в договоре продажи недвижимости), 556 (Передача недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), 558 (Особенности продажи жилых помещений) Гражданского кодекса РФ, 34 (Совместная собственность супругов), 35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) Семейного кодекса РФ, 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) Жилищного кодекса РФ сторонам известно.

**13.** Расходы по регистрации перехода права и права собственности оплачивает **ПОКУПАТЕЛЬ**.

 **14.** Настоящий договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, один у **ПРОДАВЦА** и один у **ПОКУПАТЕЛЯ.**