

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ КОМНАТЫ

Город Москва, _____ года

Мы, граждане Российской Федерации:

_____, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

Находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал, а Покупатель купил в собственность комнату №__ жилой площадью _____ кв.м. в квартире коммунального заселения, расположенной по адресу: _____.

2. Вся указанная квартира расположена на _____ этаже, состоит из _____ жилых комнат, имеет общую площадь _____ кв.м., в том числе жилую площадь _____ кв.м.

3. Продаваемая комната принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____. Право продавца зарегистрировано _____, условный номер: _____, 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 _____.

4. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора указанная комната не отчуждена, не заложена, в споре, аренде, под запрещением (арестом) не состоит, долгов по налогам и другим платежам не имеет, скрытых дефектов не обнаружено.

5. Стороны заявляют, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими сознательно подписывать настоящий договор и отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что они осознают последствия нарушения условий настоящего договора.

6. Указанная комната продается по соглашению сторон за сумму _____ (_____) рублей. Указанную сумму Покупатель уплачивает Продавцу в течение **одного** дня после государственной регистрации настоящего договора и перехода права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

7. Продавец обязуется передать Покупателю указанную комнату в исправном и пригодном для проживания состоянии по подписываемому сторонами передаточному акту в течение **1 (одного) календарного дня** после государственной регистрации перехода права собственности и договора купли-продажи комнаты в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

_____. Продавец обязуется не препятствовать переоформлению телефонного номера на нового собственника.

9. Покупатель осмотрел комнату и замечаний по ее техническому состоянию не имеет.

10. Покупатель приобретает право собственности на данную комнату с момента государственной регистрации перехода права собственности и договора купли-продажи комнаты в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, после чего принимает на себя обязанность по уплате налогов на недвижимость, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт комнаты, а также участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с текущим содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома.

11. Описать лица, состоящие на регистрационном учете в продаваемой комнате на момент подписания настоящего договора и сроки юридического освобождения.

12. Семейное положение Продавца и Покупателя. Наличие согласия супругов на сделку.

13. Стороны, руководствуясь ст. ст. 421 (свобода договора), 461 (ответственность продавца) 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 об изъятии комнаты, по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, или вследствие нарушения прав третьих лиц при отчуждении комнаты или любых других, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятии комнаты 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 комнаты, исходя из стоимости аналогичного жилья, действующей на рынке недвижимости на момент расторжения настоящего Договора, а также возместить все другие понесенные расходы, связанные с приобретением настоящей комнаты. При этом

комната 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 комнаты, Покупатель обязуется привлечь Продавца к участию в деле, а Продавец обязуется вступить в это дело на стороне Покупателя.

14. В соответствии со ст. 211 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения комнаты до дня подписания Сторонами передаточного акта несет Продавец.

15. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что лиц, призванных на военную службу, временно выехавших с постоянного места жительства по условиям и характеру работы, в том числе в связи с командировкой за пределы РФ, либо с обучением, отсутствующих по вопросу выполнения обязанностей опекуна (попечителя), а также лиц, заключенных под стражу, осужденных к лишению свободы, ранее постоянно зарегистрированных в вышеуказанной комнате, не имеется.

16. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей Гражданского Кодекса РФ: 160 «Письменная форма сделки», 161 «Сделки, совершаемые в простой письменной форме», 164 «Государственная регистрация сделок», 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», 250 «Преимущественное право покупки», 288 «Собственность на жилое помещение», 292 «Права членов семьи собственников жилого помещения», 450 «Основания изменения и расторжения договора», 460 «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», 549 «Договор продажи недвижимости», 551 «Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость», 556 «Передача недвижимости», 557 «Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества», 558 «Особенности продажи жилых помещений», статей Семейного кодекса РФ: 34 «Совместная собственность супругов», 35 «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов», а также статей Жилищного Кодекса РФ: 36 «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме», 39 «Содержание общего имущества в многоквартирном доме» - сторонам известно.

17. Расходы по заключению настоящего договора и регистрации перехода права собственности оплачивает Покупатель.

18. Настоящий договор составлен в **трех** экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, один экземпляр выдается Продавцу, один - Покупателю.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Покупатель: