

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

## доли жилого дома

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является продажа доли жилого дома (далее – «Доля дома») Продавцом и приобретение (купля) ее Покупателем.

1.2. Жилой дом, доля которого отчуждается по настоящему договору купли-продажи, находится в общей (совместной) долевой собственности.

1.3. Принадлежащая Продавцу на праве собственности \_\_\_\_\_ доля дома составляет \_\_\_\_\_, каковая и отчуждается Продавцом в пользу Покупателя. Доля исчислена из размера жилой площади дома.

1.4. Данные по дому, доля которого является предметом купли-продажи по настоящему договору: \_\_\_\_\_

1.5. Покупатель, приобретая долю дома у Продавца, автоматически приобретает право пользования общей долевой собственностью, т.е. строениями, расположенными на одном земельном участке с домом, в соответствующей пропорции.

1.6. По исполнении настоящего договора доля дома переходит в собственность Покупателя.

1.7. Доля жилого дома передается Продавцом Покупателю после того, как органами государственной регистрации будет зарегистрирован переход права собственности на нее к Покупателю. После этого сторонами договора подписывается акт передачи доли дома.

1.8. На момент заключения договора доля дома принадлежит Продавцу на праве собственности, не заложена или арестована, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Продавцом. Несоблюдение (нарушение) изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора.

1 / 4

1.9. На момент передачи доли дома Продавец обязуется погасить все задолженности, если таковые имеются, по коммунальным платежам, электроэнергии, газу, телефону и др.

1.10. Продавцом гарантируется, что лиц, сохраняющих за собой право пользования вышеназванной долей дома после перехода ее в собственность Покупателя, не имеется.

1.11. Продавцом предъявлены документы о согласии местных органов опеки и попечительства на отчуждение доли дома, являющейся предметом настоящего договора (прилагаются к экземпляру договора, подлежащего передаче органу государственной регистрации).

## **2. ЦЕНА ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Согласно справке Бюро технической инвентаризации инвентаризационная стоимость доли дома составляет \_\_\_\_\_ рублей.

2.2. Стоимость доли дома, согласованная (оцененная) сторонами настоящего договора купли-продажи, составляет \_\_\_\_\_ рублей.

2.3. Расчет между сторонами будет осуществлен в следующем порядке: Сумма платежа (п.2.2 договора) передается Продавцу в присутствии работника регистрирующего органа по завершении регистрации права собственности Покупателя на долю дома и записи об этом в регистрационный реестр.

2.4. Продавец, сполна получивший от Покупателя причитающуюся по договору сумму стоимости проданной им доли дома, обязуется выдать об этом Покупателю расписку, подтверждающую данный факт.

## **3. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

3.1. С момента перехода права собственности на упомянутую выше долю дома к Покупателю последний принимает на себя бремя уплаты налога на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию общей долевой собственности – жилого дома и придомовой территории.

3.2. Продавец вправе оставить в отчуждаемой доле дома некоторые предметы быта и обстановки, которыми Покупатель может распорядиться по своему усмотрению.

3.3. Покупатель претензий к техническому и санитарному состоянию приобретаемой доли дома не имеет.

3.4. Стороны договора ознакомлены с положениями ст.ст. 209, 288 и 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.7 Жилищного кодекса РСФСР и ст. 11 Закона о приватизации жилищного фонда в РСФСР.

3.5. Расходы, связанные с заключением и исполнением настоящего договора, стороны его оплачивают поровну. Расходы по регистрации права собственности на долю дома (переходу права собственности), возникшие у сторон в связи с реализацией данного договора, каждая из сторон его несет в своей доле (размере).

3.6. Продавцом по настоящему договору выполнено требование ст.250 ГК РФ, и совладелец жилого дома как общей долевой собственности поставлен в известность Продавцом о намерении продать принадлежащую ему долю дома и о преимущественном праве совладельца на ее приобретение (копия заявления прилагается).

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Сторона договора, моральные и/или имущественные интересы которой нарушены в результате ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов (реальный ущерб), а также компенсации морального вреда.

4.2. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

#### **5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

5.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим договором, стороны его будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнением условий договора, составлением дополнений и изменений. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

5.2. При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими в Российской Федерации положениями о порядке разрешения споров между физическими лицами.

#### **6. ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ СТОРОН**

6.1. По всем вопросам, не нашедшим решения в условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающих моральные и имущественные интересы сторон договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

#### **7. ВОЗМОЖНОСТЬ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Стороны согласились, что настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон его при наличии к тому оснований, которые стороны сочтут достаточными для расторжения договора.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон судом в случаях существенного нарушения договора другой стороной, когда такое нарушение влечет для первой стороны ущерб, при котором она в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора, а также существенного изменения обстоятельств, т.е. настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, то договор между ними вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от условий настоящего договора.

#### **8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий договор (переход к Покупателю права собственности на долю дома) подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## 9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА ВО ВРЕМЕНИ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента окончания исполнения сторонами договора своих обязательств по нему.

9.2. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны его от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении настоящего договора.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Продавец

Регистрация:

Почтовый адрес:

Паспорт серия:

Номер:

Выдан:

Кем:

Телефон:

### Покупатель

Регистрация:

Почтовый адрес:

Паспорт серия:

Номер:

Выдан:

Кем:

Телефон:

## 11. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_