

Договор купли-продажи квартиры образец



Договоры купли-продажи – это самые распространенные виды сделок, которые совершают все граждане без исключения. Даже обычный поход в магазин за буханкой хлеба или пакетом молока, и приобретение оных на кассе – это заключение устного договора купли-продажи между магазином и покупателем.

Купля-продажа недвижимости – это тоже очень распространенный вид договоров, однако заключается он в обязательной письменной форме, поскольку переход права на недвижимые объекты требует государственной регистрации в органах Росреестра.

По договору купли-продажи квартиры одна сторона, Продавец, что является собственником, обязуется передать Покупателю данный объект, а приобретатель, в свою очередь, должен уплатить Продавцу оговоренную в договоре сумму денежных средств.

Это самый простой вид договора, когда в нем участвует две стороны. Иногда договоры могут усложняться, если, например, квартира находится в общей долевой собственности, то в нем на стороне Продавца должны быть указаны все лица, кому принадлежат доли в праве.

Если квартира приобретается на условиях ипотечного кредитования, то в договор включаются также условия о том, что кредитная организация (Банк) предоставляет Покупателю денежные средства, однако объект договора (квартира) при этом переходит в залог Банку.

Составление простых двухсторонних договоров – это задача не сложная, с которой может справиться даже человек, далекий от юриспруденции. Единственное, нужно отразить все существенные условия в тексте.

Нотариальное удостоверение подобный договор в настоящее время не требует, а составляется в простой письменной форме и подписывается сторонами.

Конечно, для большей уверенности можно обратиться в нотариальную контору и составить договор в нотариальной форме.

Типовой образец договора купли-продажи квартиры

Учитывая, что договор будет подлежать регистрации в Росреестре, все его условия должны быть соотносимы с требованиями законодательства.

Право на квартиру у Покупателя возникнет только в тот момент, когда сделка пройдет регистрацию и ему на руки будет выдана выписка из ЕГРН.

Важно помнить, что свидетельства сейчас не выдаются – только выписки.

С юридической точки зрения подобный договор не сложен.

В договор должны быть включены следующие данные:

1) Информация о сторонах сделки. Не обязательно именовать стороны именно Продавцом и Покупателем, хотя что-то придумывать в данном отношении тоже не имеет никакого практического смысла. Если сделка заключается между физическими лицами, то в преамбуле договора нужно указать их полное ФИО, паспортные данные (включая данные о месте и дате рождения), место регистрации;

2) Предмет сделки. Нужно указать, какие действия стороны планируют произвести с объектом сделки, а также максимально подробным образом идентифицировать сам объект;

Необходимо будет указать, в каком многоквартирном доме находится квартира, адрес дома, этаж и номер квартиры. Также

потребуется прописать ее площадь и кадастровый номер.

Вместе с квартирой Покупателю должна быть передана также вся документация на квартиру.

Также необходимо отразить, кто на момент совершения сделки зарегистрирован в данной квартире.

3) Сумма сделки. Нужно прописать цифирным способом, а также расшифровать буквенным обозначением;

4) Указание даты передачи квартиры от Продавца к Покупателю по акту;

5) Права и обязанности сторон. Здесь можно указать обширный перечень сведений, которые будут необходимы сторонам. Например, можно предусмотреть, что Продавец имеет право проживать в квартире после регистрации перехода права, с обязанностью оплачивать все коммунальные расходы. Также нужно предусмотреть, до какой даты Продавец обязуется сняться с регистрационного учета. Можно вписать также и любые иные сведения;

6) Иные условия, обстоятельства непреодолимой силы (если необходимо);

7) Подписи сторон с расшифровкой.

В качестве общей рекомендации – всегда заполняйте все пустые поля и неполные строки пробелами, во избежание не оговоренных приписок.

Если квартира продается с имуществом, то в отдельном приложении к договору необходимо отразить все передаваемые вещи и прописать их количество. Может получиться так, что стороны договорятся о продаже вместе с квартирой мебельного гарнитура, цена за который будет включена в стоимость. Однако после передачи квартиры приобретателю он может этот гарнитур не обнаружить. Если не прописать данные условия в приложении, то доказать потом что-либо будет крайне проблематично.

Договоры купли-продажи, как уже отмечалось выше, могут заключаться гражданами, а также юридическими лицами.

Особой разницы форма договора в связи этим не претерпит, единственное, в преамбуле нужно указывать правильные реквизиты компании, которая будет выступать стороной сделки.

Если договор заключается между гражданами, важно, чтобы каждая сторона обладала полной дееспособностью. Если выяснится, что договор пописало недееспособное лицо, то сделка будет являться ничтожной, и не будет создавать никаких юридических последствий.

В том случае, если стороной выступает лицо юридическое, то нужно проверять его правоспособность и полномочия подписанта – им может быть директор, или уполномоченное доверенностью лицо.

Также нужно ознакомиться с учредительными документами фирмы и сведения, что содержатся о нем в ЕГРЮЛ.

Договор, являясь сделкой двухсторонней, не может расторгаться по инициативе одной стороны.

Основания для расторжения сделки

Любой договор может быть расторгнут в при следующих обстоятельствах:

- при обоюдном согласии сторон;
- в судебном порядке по обращению одной из сторон.

Однако не каждый договор будет расторгнут только потому, что так захотелось одной из сторон.

Согласно ст.450 ГК РФ, суд имеет право расторгнуть договор только в следующих случаях:

- 1) Если одна из сторон существенно нарушает договор;
- 2) В иных случаях, которые были оговорены в договоре. Например, в тексте могло содержаться условие, что если

Продавец или члены его семьи не будут сняты с регистрационного учета до определенной даты, то договор может быть расторгнут в судебном порядке.

Относительно существенных нарушений, то под ними следует понимать такие, что влекут для одной из сторон ущерб, что лишает ее возможностей, на которые сторона рассчитывала при заключении договора. Например, это может быть невнесение оплаты в установленные договором сроки.

Судебные тяжбы – это непростой процесс, потому истцу нужно заблаговременно заручиться качественной правовой помощью со стороны юриста или адвоката.

При желании, с недобросовестной стороны можно будет взыскать также и моральный вред.