

# **Образец договора купли-продажи квартиры – UrOroga.ru – Быстрая юридическая помощь!**



Приобретение или продажа квартиры является серьезным процессом, для осуществления которого необходима существенная подготовка, поскольку данная сделка является крупной.

Как правило, для заключения договора, используют типовой бланк, который можно скачать из данной статьи.

Многие считают, что для приобретения такого недвижимого объекта, достаточно внести соответствующую информацию о сторонах договора в документ. Однако на самом деле это не так. В первую очередь стоит проверить документы, которые представляются сторонами.

## **Образец типового договора купли-продажи квартиры**

Данный договор должен иметь простую письменную форму. Закон не требует заверение у нотариуса этого документа. Однако на практике стороны стараются прибегнуть к услугам специалиста для то чтобы удостоверить его печатью взаимные права и обязанности.

С другой стороны нельзя не отметить то, что услуги специалиста оказываются на возмездной основе, то есть на стороны ложатся дополнительные затраты.

**В заключаемом договоре должны указываться все существенные условия. Эта необходимость оговорена законом. Без такой информации соглашение не может быть признано заключенным.**

**Обычно, договор купли-продажи квартиры содержит нижеуказанную информацию:**

- Дата и место составления и подписания сторонами;
- Данные о сторонах. Если это физические лица, то указываются их ФИО, паспортные данные, места проживания. Когда стороной договора является юридическое лицо в соглашение должны быть внесены сведения о данных регистрационного учета, налогового учета, данных об учредительных документах;
- Предмет договора;
- Информация о документах, которые содержат сведения о наличии у продавца прав собственника;
- Цена квартиры, порядок внесения денежных средств;
- Права и обязанности участников правоотношения;
- Подписи участников.

**В качестве предмета подобного соглашения выступает жилая квартира. Требования, предъявляемые к ней:**

- Наличие санитарно – гигиенических условий;
- Статус жилого объекта;
- Изолированность помещения.

В договоре сведения о предмете указываются подробно, для того что бы эту квартиру можно было выделить из подобных.

Когда сделка осуществляется только в отношении определенной части недвижимого объекта, эта часть должна быть указана в соглашении.

На продавце лежит обязанность по указанию перечня лиц, обладающих правом проживания на территории квартиры.

Договор может быть составлен сторонами самостоятельно с помощью риелтора, а также с помощью юриста. Юридическая сила от этого зависеть не будет.

**В договоре должны быть предусмотрены следующие пункты,**

**независимо от того, кем составляется документ:**

- Сведения о сторонах;
- Сведения о стоимости объекта недвижимости;
- Полная информация о квартире (указывается адрес её местонахождения, площадь, количество комнат);
- Сведения об обременениях, наложенных на недвижимый объект;
- В случаях, когда стороны соглашения находятся в зарегистрированных отношениях, они должны представить согласия своих супругов на осуществление сделки;
- Сведения об отсутствии других собственников на данный жилой объект.

В соответствии со ст. 317 ГК РФ договор заключается только в рублях, когда сумма сделки указывается в иностранных валютах, необходима информация о её переводе в рубли. Цена на объект устанавливается сторонами самостоятельно на основании соглашения.

**Допускается включение дополнительных условий:**

- Срок и порядок внесения денежных средств;
- Процедура оплаты и её форма.

**Необходимо внесение сведений о дееспособности лиц, участвующих в сделке, на наличие у них права совершать сделку, информацию о действиях, которые они совершат в случае, если договор будет признан не действительным.**

Прежде чем подписывать договор рекомендуется тщательно изучить все его пункты. Если самостоятельное изучение невозможно, обращайтесь к юристу.

**Выделяют следующие важные моменты договора:**

- Процесс передачи средств должен быть описан наиболее подробно (указывается период внесения, способ внесения, условия передачи, день передачи);

- В договор должны быть внесены данные обо всех недостатках жилого объекта. Помимо этого должны быть представлены сведения о том, кто прописан в данном объекте, какие права имеются у лиц на проживание;
- В случаях, когда стороной сделки является не сам собственник, а его представитель, необходимо тщательно изучить сведения, указанные в доверенности (полномочия представителя, срок действия документа). Такой документ должен быть удостоверен нотариусом;
- Когда предыдущее приобретение объекта было осуществлено за счет средств целевого материнского капитала, покупатель должен проверить получили ли все члены этой семьи права на жилое помещение, поскольку в случае отсутствия этих прав, сделка может быть признана недействительной.

Рекомендуем указать меры ответственности, которые лягут на продавца в том случае, если он скрыл от покупателя необходимую информацию, при наличии которой договор заключен бы не был.