

Договор купли-продажи жилого дома

Комментарии автора:

Данный договор применим в том случае, когда земельный участок под жилым домом находится у продавца на праве постоянного (бессрочного) пользования.

_____ (наименование муниципального образования)

_____ (число, месяц, год прописью)

Мы, гр. _____, проживающий(-ая) по адресу: _____ (указать фамилию, имя, отчество)

_____, паспорт серии _____ N _____, выдан _____, именуемый(-ая) _____ (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)

в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и гр. _____ (указать

_____, проживающий(-ая) по адресу: _____ фамилию, имя, отчество)

_____, паспорт серии _____ N _____, выдан _____, именуемый(-ая) _____ (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)

в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, гр. _____ обязуюсь _____ (указать фамилию, имя, отчество Продавца) передать в собственность, а я, гр. _____ (указать фамилию, имя, отчество

_____, обязуюсь принять и оплатить в соответствии с условиями Покупателя)

настоящего договора следующее недвижимое имущество: жилой дом с надворными постройками, находящийся по адресу: _____ область, город (поселок, деревня) _____, улица _____, дом N _____.

2. Указанный жилой дом состоит из основного (кирпичного, бревенчатого) строения, размером общепользуемой площади _____ кв.м, в том числе жилой площади _____ (указать площадь цифрами и прописью)

_____ кв.м, и служебных построек и сооружений: _____ (указать площадь цифрами и прописью)

_____ (перечисляются все надворные постройки и сооружения с указанием присвоенных им литер)

размером _____ кв.м, находящемся в _____ (указать площадь цифрами и прописью)

постоянном (бессрочном) пользовании у Продавца на основании постановления Главы администрации _____

_____ (указать наименование муниципального образования) N _____ от _____ и свидетельства о постоянном

_____ (указать число, месяц, год) (бессрочном) пользовании земельным участком.

Комментарии автора:

Технические характеристики жилого дома, наименование и литеры построек и сооружений должны соответствовать данным технического учета, содержащимся в техническом паспорте жилого дома, изготовленным БТИ.

3. Указанный жилой дом принадлежит Продавцу по праву собственности на основании _____,
(указать наименование правоустанавливающего документа,

например: договора купли-продажи от 12 ноября 1997 г.,

удостоверенного нотариусом г. N-ска (фамилия, имя, отчество нотариуса

и номер реестра), зарегистрированного в БТИ г. N-ска,

регистрационное удостоверение N 55 от 15 ноября 1997 г.)
что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от
_____ серия _____ N _____, выданным
(указать число, месяц, год)

(указать наименование органа, осуществившего государственную регистрацию)
регистрационный номер _____
(указать номер государственной регистрации права
_____ от _____
в Едином государственном реестре прав) _____ (указать число, месяц, год).

Комментарии автора:

В качестве правоустанавливающего документа может быть указан и иной документ, на основании которого Продавец имеет право собственности на жилой дом: договор дарения, договор мены, а также свидетельство о праве на наследство, акт ввода дома в эксплуатацию, утвержденный постановлением Главы района (города). В любом случае должны быть полностью указаны реквизиты документа, на который идет ссылка, и данные о государственной регистрации.

4. Инвентаризационная оценка указанного жилого дома составляет _____ руб., что подтверждается справкой
(указать сумму цифрами и прописью)
N _____, выданной _____ БТИ
(указать число, месяц, год)

(указать наименование муниципального образования)

Комментарии автора:

Указанная в настоящем пункте инвентаризационная оценка жилого дома и надворных строений используется для расчета налога с имущества, подлежащего уплате.

5. Указанный жилой дом с надворными постройками продается за _____ руб. Соглашение о цене является
(указать сумму цифрами и прописью)
существенным условием настоящего договора.

Комментарии автора:

Сумма, указываемая в настоящем пункте, определяется сторонами самостоятельно и может отличаться от инвентаризационной оценки БТИ.

6. Покупатель обязуется в течение _____
(указать количество дней прописью)
дней после регистрации договора уплатить Продавцу сумму, указанную в п. 5
договора, в полном объеме.

Комментарии автора:

Предложенный вариант представляется наиболее предпочтительным, поскольку при таком условии договора оплата связана с регистрацией договора, т.е. с тем моментом, с которым законодатель связывает заключение договора (см. [п. 17](#) договора) и возникновение у Продавца обязанности передать имущество, а у Покупателя принять и оплатить. На практике содержание данного пункта может быть разным в зависимости от того, как стороны определяют порядок оплаты. Приведенные варианты менее предпочтительны, поскольку имеют слабый механизм правовой защиты интересов Продавца:

Вариант А

6. Расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора.

Вариант Б

6. Расчет между сторонами производится при подписании договора.

7. Покупатель удовлетворен качественным состоянием данного жилого дома, установленным путем его внутреннего осмотра перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

8. В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача жилого дома с надворными постройками осуществляется путем подписания сторонами передаточного акта.

9. Покупатель приобретает право собственности на указанный жилой дом с надворными постройками после государственной регистрации перехода права собственности, которая может быть произведена только после полной оплаты Покупателем стоимости жилого дома и его передачи, произведенной в соответствии с п. 8 договора.

10. Покупатель осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанного жилого дома.

11. Согласно ст. 552 ГК РФ Покупатель приобретает право постоянного пользования земельным участком, занятым жилым домом, являющимся предметом настоящего договора, и необходимым для его использования, на тех же условиях, что и Продавец. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком подлежит государственной регистрации по заявлению Покупателя в установленном порядке. Продавец обязуется предоставить все документы и совершить действия, необходимые для оформления права Покупателя на земельный участок.

12. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549 и 556 ГК РФ стороны ознакомлены.

13. Указанный жилой дом продается свободным от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данным жилым домом.

Комментарии автора:

Если жилой дом не свободен от проживания третьих лиц и в доме остаются

проживать члены семьи Продавца или сам Продавец, которые после перехода права собственности к Покупателю сохраняют право пользования жилым домом на условиях, предусмотренных жилищным законодательством, то данный пункт необходимо изложить в следующей редакции:

Вариант

13. В указанном жилом доме сохраняют право проживания: _____
(перечисляются)

фамилии, имена и отчества лиц, сохраняющих

право пользования жилым домом)

14. До подписания настоящего договора указанный жилой дом никому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

15. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

16. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора.

17. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации договора несет _____.

(указать, кто несет расходы - Продавец или Покупатель)

18. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

19. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

(указать наименование органа полностью)

Комментарии автора:

Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, их может быть как больше, так и меньше чем указано в п. 19. Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию.

Подписи сторон:

Продавец _____

Покупатель _____