**ОБРАЗЕЦ**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛЕЙ КВАРТИРЫ**
Российская Федерация, город Москва                                    Восьмого февраля две тысячи пятнадцатого года

Мы, гр. РФ Иванов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 24.04.1955 г. р., место рождения г. Москва, пол мужской, паспорт гр. РФ 45 04 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан 11.03.2003 года п.с. №1 ОВД «ХАМОВНИКИ» г. Москвы, зарегистрирован по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

гр. РФ Иванова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 02.09.1982 г.р., место рождения г. Москва, пол женский, паспорт гр. РФ 45 07 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан 01.04.2005 года ОВД «ХАМОВНИКИ» г. Москвы, зарегистрирована по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Продавцы», с одной стороны, и граждане:

гр. РФ Петров \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 27.01.1974 г. р., место рождения г. Москва, пол мужской, паспорт 45 02 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан 30.05.2002г. РОВД Митино гор. Москвы, код подразделения 772-087, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

гр. РФ Сидоров \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 24.03.1974 г. р., место рождения г. Москва, пол мужской, паспорт 45 06 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан 04.03.2004 г. паспортным столом ОВД Таганского р-на гор. Москвы, код подразделения 772-118, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛИ», с другой стороны,
находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЦЫ продали ПОКУПАТЕЛЯМ принадлежащие им по праву собственности доли квартиры в размере 1/4 (Одна четвёртая) доля каждому в квартире, состоящей из трех комнат, находящейся по адресу: г. Москва, Б. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью 75,8 (Семьдесят пять целых восемь десятых) кв.м.

2. Указанные доли в квартире принадлежат ПРОДАВЦАМ по праву общей долевой собственности на основании Дубликата договора передачи квартиры в собственность от 24.12.1992г. № 011607-000399, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права, выданными 21 мая 2008 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве Серия 77 АЖ, № 778707, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 мая 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-20/\_\_\_\_\_/2008-\_\_5 и Серия 77 АЖ, № 77\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 мая 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-20/\_\_\_\_/2008-\_\_6, условный номер 77-77-20/\_\_\_/2008-\_\_5

3. По обоюдному согласию указанные доли оценены сторонами в 6000000 (Шесть миллионов) рублей 00 копеек каждая. Исполнение договора оплачивается по цене, устанавливаемой соглашением сторон, согласно ст. 555 ГК РФ.

4. ПОКУПАТЕЛИ купили у ПРОДАВЦОВ, а ПРОДАВЦЫ продали ПОКУПАТЕЛЯМ указанные доли за 12000000 (Двенадцать миллионов) рублей 00 копеек, каковую сумму ПОКУПАТЕЛИ обязуются выплатить полностью до 29 января 2013 года в равных долях по 1/4 (Одной четвертой) доле каждому.

В соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю и до момента полной оплаты ПОКУПАТЕЛЯМИ стоимости вышеуказанных долей квартиры вышеуказанные доли квартиры находятся в залоге у ПРОДАВЦОВ. ПОКУПТАЕЛИ не имеют право отчуждать приобретенные доли квартиры без письменного согласия ПРОДАВЦОВ. После осуществления ПОКУПАТЕЛЯМИ полной оплаты приобретаемых долей квартиры ПРОДАВЦЫ обязуются представить в орган по государственной регистрации заявление о прекращении залога не позднее десяти дней после полной оплаты.

4.1. В случае если ПОКУПАТЕЛИ не внесут плату, установленную п. 3 настоящего Договора, в срок, определённый п. 4 настоящего Договора, то настоящий Договор подлежит расторжению.

В таком случае ПОКУПАТЕЛИ возвращают ПРОДАВЦАМ преданное ПОКУПАТЕЛЯМ имущество, указанное в п.п. 1 и 2 настоящего Договора. ПРОДАВЦЫ отказываются в этом случае от получения с ПОКУПАТЕЛЕЙ каких-либо неустоек, пеней или иных санкций.
Расторжение договора подлежит обязательной государственной регистрации. Расходы на такую регистрацию несут ПРОДАВЦЫ.

5. ПОКУПАТЕЛИ приобретают право собственности (владения, пользования, распоряжения) на отчуждаемые доли в квартире после регистрации настоящего договора и перехода права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, по 1/4 (Одной четвёртой) доле каждому.

6. ПРОДАВЦЫ гарантируют, что они заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

7. ПОКУПАТЕЛИ после государственной регистрации настоящего договора принимают на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, возмещению расходов по эксплуатации квартиры совместно с другими сособственниками, дома в целом, его инженерного оборудования и придомовой территории по соглашению с эксплуатирующей организацией, в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

8. Содержание статей 131 "Государственная регистрация недвижимости", 167 "Общие положения о последствиях недействительности сделки", 209 "Содержание права собственности", 223 "Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору", 288 "Собственность на жилое помещение", 292 "Права членов семьи собственников жилого помещения", 420 "Понятие договора", 421 "Свобода договора", 450 "Основания изменения и расторжения договора", 460 "Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц", 488 «Оплата товара, проданного в кредит», 549 "Договор продажи недвижимости", 550 "Форма договора продажи недвижимости", 551 "Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость", 555 "Цена в договоре продажи недвижимости", 556 "Передача недвижимости", 557 "Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества", 558 "Особенности продажи жилых помещений" Гражданского кодекса РФ, статей 17 "Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением", 30 "Права и обязанности собственника жилого помещения", 31 "Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении", 35 "Выселение гражданина право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением", 37 «Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме», 38 «Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме» Жилищного кодекса РФ, статей 34 "Совместная собственность супругов", 35 "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов", 36 "Собственность каждого из супругов" Семейного кодекса РФ соблюдены.

9. Иванов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заявляет, что на момент заключения настоящего договора в браке не состоит. Иванова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заявляет, что на момент заключения настоящего договора состоит в зарегистрированном браке, согласие супруга \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ получено.

10. Настоящий договор считается исполненным при выполнении сторонами следующих условий:
- передачи ПОКУПАТЕЛЯМИ указанной в п. 4 настоящего договора суммы денег за приобретаемые доли в квартире ПРОДАВЦАМ,
- передачи ПРОДАВЦАМИ указанных долей в квартире ПОКУПАТЕЛЯМ по подписываемому сторонами передаточному акту, после регистрации настоящего договора в уполномоченных органах регистрации, в соответствии со статьей 556 ГК РФ. Уклонение одной из сторон от подписания акта на условиях, предусмотренных настоящим договором, считается отказом от исполнения передать имущество либо обязанности принять его.

11. До подписания настоящего договора имущество осмотрено ПОКУПАТЕЛЯМИ. Недостатков и дефектов, препятствующих использованию долями не обнаружено.

12. ПРОДАВЦЫ обязуются передать проданные по настоящему договору доли в течение 10 календарных дней и встать на регистрационный учёт по новому месту жительства в течение 3 месяцев с момента государственной регистрации настоящего Договора.

13. В квартире доли, которой подлежат продаже по настоящему договору, зарегистрированы по месту жительства: Иванов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Иванова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
ПРОДАВЦЫ гарантируют, что предоставленные документы, указанные доли в квартире получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные, а также, что до заключения настоящего договора указанная доля никому другому не продана, не подарена, не заложена, не сдана в аренду, наём, безвозмездное пользование, не обременена иными гражданско-правовыми сделками, право собственности ПРОДАВЦОВ никем не оспаривается, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

14.Расходы по заключению настоящего договора оплачивают ПРОДАВЦЫ.

15. В соответствии с п.2 ст. 558 ГК РФ настоящий договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Настоящий договор составлен в пяти экземплярах, один из которых хранится в архиве регистрирующих органов, и по одному выдается сторонам.

(полностью писать фамилию, имя, отчество, а потом подпись)
продавцы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

покупатели: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_