## ДОГОВОР

## купли-продажи комнаты

Город Москва. Первое января две тысячи девятого года.

Мы, гражданин РФ **ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ,** 01.01.1900 года рождения, место рождения: г. Москва, пол мужской, паспорт 00 11 123456, выдан ОВД района \_\_\_\_\_\_ города Москвы 01.01.2000 года, код подразделения 000-100, зарегистрированный по адресу: г. Москва, проспект, дом, корп., квартира,  именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны, и

гражданка РФ **ПЕТРОВА МАРИЯ ИВАНОВНА**, 01.01.1900 года рождения, г. Москва, пол женский, паспорт 00 11 123456, выдан ОВД района \_\_\_\_\_\_ города Москвы 01.01.2000 года, код подразделения 000-100, зарегистрированная по адресу: г. Москва, проспект, дом, корп., квартира, именуемая в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продает, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает комнату № 1, жилой площадью 17,9 (семнадцать целых и девять десятых) кв.м., в квартире коммунального заселения, находящейся по адресу: **город Москва, улица, дом, корпус, квартира.**
2. Квартира состоит из трех жилых комнат и имеет общую площадь 75,0 (семьдесят пять целых и ноль десятых)  кв.м, в том числе жилую площадь 46,1 (сорок шесть целых и одна десятая) кв.м.
3. Указанная комната № 3, жилой площадью 17,9 (семнадцать целых и девять десятых), в квартире коммунального заселения принадлежит ПРОДАВЦУ на основании договора купли-продажи комнаты от 01.01.2000г., зарегистрированного 10.01.2000г. в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве за № 000/111/2000-222, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк серии 77 АА 123456, выданным 10.01.2000г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.01.2000г. сделана запись регистрации № 000/111/2000-333. ПРОДАВЦУ, как собственнику жилого помещения в квартире коммунального заселения, принадлежит доля в праве общей собственности на места общего пользования в указанной квартире, пропорциональная размеру принадлежащей ему жилой площади.
4. По соглашению сторон указанная комната продается за 2 650 000 (Два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей, которые ПРОДАВЕЦ получает от ПОКУПАТЕЛЯ, после государственной регистрации настоящего договора и перехода права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, в день получения зарегистрированного договора.
5. Комната до заключения настоящего договора никому не отчуждена, не заложена, в споре, под арестом (запрещением) не состоит. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что указанная комната правами третьих лиц не обременена,  в доверительное управление, в аренду, коммерческий найм не передана.
6. С момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве и государственной регистрации перехода права собственности ПОКУПАТЕЛЬ приобретает **право собственности на указанную комнату № 3, жилой площадью 17,9 кв. м.,** приобретает право на доли в праве общей собственности на места общего пользования в указанной квартире, пропорциональные размеру принадлежащей ей жилой площади и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, а также согласно ст. 210 ГК РФ несет расходы по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры и соразмерно с занимаемой жилой площадью участвует в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома, содержанием придомовой территории и ремонтом, в том числе капитальным всего дома.
7. На момент приобретения указанной комнаты ПОКУПАТЕЛЬ в зарегистрированном браке не состоит.
8. На момент подписания настоящего договора в указанной комнате зарегистрированы по месту жительства:

собственник комнаты, гр. ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ, который обязуется сняться с регистрационного учета по указанному месту жительства в течение 14 (четырнадцати) дней со дня получения настоящего договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве,

Гр. ИВАНОВА МАРИЯ ПЕТРОВНА, которая теряет право пользования указанной комнатой после государственной регистрации настоящего договора и перехода права собственности Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.

1. ПРОДАВЕЦ обязуется освободить продаваемую комнату от принадлежащего ему имущества в течение 5 (пяти) дней после получения настоящего договора зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, и передать ее ПОКУПАТЕЛЮ в пригодном для жилья состоянии, укомплектованную санитарно-техническим, электро - и иным оборудованием и не обремененную задолженностями по коммунальным платежам, оплате электроэнергии по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами согласно ст.556 ГК РФ.
2. До подписания передаточного акта риск случайной гибели или случайного повреждения указанной комнаты и ответственность за ее сохранность несет ПРОДАВЕЦ.
3. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
4. Настоящий договор считается исполненным при условии произведения полного расчета ПОКУПАТЕЛЯ с ПРОДАВЦОМ за проданную комнату, а также передачи ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ указанной комнаты в установленный настоящим договором срок, по передаточному акту, подписанному обеими сторонами.
5. Настоящий договор может быть расторгнут сторонами до исполнения обязательств по взаимному соглашению, а в случае отказа одной из сторон или после исполнения обязательств по договору - в судебном порядке.
6. Стороны настоящего договора, руководствуясь статьями 421 (Свобода договора), 461(Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя) Гражданского кодекса Российской Федерации, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего договора недействительным или расторжения настоящего договора по обстоятельствам, возникшим по вине ПРОДАВЦА или вследствие нарушения прав третьих лиц (со стороны ПРОДАВЦА), которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия указанной комнаты у ПОКУПАТЕЛЯ, ПРОДАВЕЦ обязуется приобрести на имя ПОКУПАТЕЛЯ равнозначное жилое помещение в доме аналогичной категории в том же районе города Москвы, или в противном случае предоставить денежные средства для самостоятельного приобретения комнаты, исходя из стоимости аналогичного жилья, действующей на рынке на момент расторжения договора, а также возместить все понесенные расходы и убытки, связанные с приобретением настоящей комнаты. При этом комната не может быть изъята у ПОКУПАТЕЛЯ до полного возмещения убытков.
7. Содержание ст. ст. 28 (Дееспособность малолетних), 131 (государственная регистрация недвижимости), 160 (Письменная форма сделки), 161 (Сделки, совершенные в простой письменной форме), 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 209 (Права собственника по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом), 210 (Бремя содержания имущества), 211 (Риск случайной гибели имущества), 218 (Основания приобретения права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности), 235 (Основания прекращения права собственности), 250 (Преимущественное право покупки), 288 (Собственность на жилое помещение), 289 (Квартира как объект права собственности), 290 (Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме), 292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), 401 (Основания ответственности за нарушение обязательств), 433 (Момент заключения договора), 434 (Форма договора), 450 (Основания изменения и расторжения договора), 451 (Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств), 452 (Порядок изменения и расторжения договора), 453 (Последствия изменения и расторжения договора), 454 (Общее определение договора купли-продажи и сфера его применения), 460 (Передача товара свободным от прав третьих лиц), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя третьими лицами), 462 (Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара), 463 (Последствия неисполнения обязанности передать товар), 475 (Последствия передачи товара ненадлежащего качества), 476 (Ответственность продавца за недостатки товара, возникшие до передачи покупателю), 549 (Договор продажи недвижимости), 550 (Форма договора продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 555 (Цена как обязательное условие в договоре продажи недвижимости), 556 (Порядок передачи недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), 558 (Особенности продажи жилых помещений) ГК РФ, ст. ст. 34 (Совместная собственность супругов), 35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов), 36 (Собственность каждого из супругов), 37 (Признание имущества каждого из супругов их совместной собственностью) СК РФ, ст. 10 (Основания возникновения жилищных прав и обязанностей), 17 (Назначение жилого помещения и пределы его использования), 38 (Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме) ЖК РФ сторонам известно.
8. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.
9. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, и по одному экземпляру выдается каждому участнику договора.
10. В соответствии со ст. 131, 551, 558 ГК РФ настоящий договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

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

**ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ**

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

**ПЕТРОВА МАРИЯ ИВАНОВНА**