**Договор N \_\_\_\_**

**купли-продажи жилого дома**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ФИО)*, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ФИО)*, именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество: \_\_-этажный жилой дом, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м (далее - Жилой дом).

1.2. Технические характеристики Жилого дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

1.3. Жилой дом расположен на земельном участке размером \_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, целевое назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, который принадлежит Продавцу на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать документ)* (*вариант:* что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_) (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_, Приложение N \_\_\_).

Одновременно с правом собственности на Жилой дом к Покупателю переходит право \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать вид права)* на указанный земельный участок.

Права Покупателя на земельный участок подлежат оформлению и государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Жилой дом принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_, Приложение N \_\_\_).

1.5. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Жилой дом никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

1.6. Продавец будет считаться выполнившим свои обязательства по передаче Жилого дома в собственность Покупателя после подписания уполномоченными представителями обеих Сторон Акта приема-передачи и фактической передачи недвижимости Покупателю.

1.7. Продавец не освобождается от ответственности за недостатки Жилого дома, о которых Покупатель не был предупрежден, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

*Вариант.* 1.7. Покупатель осведомлен о недостатках Жилого дома, оговоренных в ведомости недостатков Жилого дома, являющейся приложением к настоящему Договору.

**2. Стоимость Жилого дома. Порядок оплаты**

2.1. Стоимость Жилого дома, передаваемого по настоящему Договору, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей и включает в себя цену передаваемого права на земельный участок - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (далее - цена Договора).

2.2. Цена Договора уплачивается Покупателем в течение \_\_\_\_\_ (*вариант:* рабочих/календарных) дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Жилого дома (*вариант:* с момента государственной регистрации перехода права собственности на Жилой дом в органе регистрации прав / в срок до "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. / иное).

2.3. Оплата по настоящему Договору производится путем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указать способ оплаты*).

2.4. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате считается дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Жилой дом от Продавца к Покупателю, возлагаются на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* Продавца / Покупателя / Стороны поровну).

**3. Передача имущества и переход права собственности**

3.1. Жилой дом должен быть передан Продавцом Покупателю в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) календарных дней с момента подписания уполномоченными представителями обеих Сторон настоящего Договора (*вариант:* с даты регистрации перехода права собственности на Жилой дом / иное).

По результатам осмотра Жилого дома Стороны подписывают Акт приема-передачи (Приложение N \_\_\_).

3.2. При выявлении недостатков Жилого дома Покупатель обязан указать об этом в ведомости недостатков недвижимости и в Акте приема-передачи.

3.3. Переход права собственности на Жилой дом от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

3.4. Риск случайной гибели или повреждения Жилого дома до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Жилого дома (*вариант:* государственной регистрации перехода права собственности на него) несет Продавец.

3.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с действующим законодательством право пользования Жилым домом после его приобретения.

*Вариант.* 3.5. После государственной регистрации перехода права собственности на Жилой дом к Покупателю право пользования Жилым домом сохраняют следующие лица:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

**4. Обязанности Сторон**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Жилой дом в надлежащем состоянии, оговоренном Сторонами в настоящем Договоре, в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором.

Продавец обязуется вместе с Жилым домом передать сопутствующие документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.1.2. Предупредить Покупателя обо всех имеющихся недостатках Жилого дома.

4.1.3. Произвести оплату стоимости коммунальных услуг, потребленных Продавцом в период использования Жилого дома, до момента передачи Жилого дома Покупателю по Акту приема-передачи, уплатить налоги и сборы.

4.1.4. Подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Жилой дом, и представить их в орган регистрации прав в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Уплатить цену настоящего Договора в установленные сроки и порядке.

4.2.2. Осмотреть Жилой дом и принять его в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящим Договором.

4.2.3. Подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Жилой дом, и представить их в орган регистрации прав в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**5. Ответственность Сторон. Форс-мажор**

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Жилого дома, предусмотренного п. 3.1 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пеней в размере \_\_\_\_\_% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Покупателем срока уплаты цены Договора, предусмотренного п. 2.2 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пеней в размере \_\_\_\_\_% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае передачи Продавцом Покупателю Жилого дома, не соответствующего условиям настоящего Договора, если недостатки Жилого дома не были оговорены Продавцом, Покупатель вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков Жилого дома в разумный срок;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков Жилого дома.

5.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Жилого дома (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или которые выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

5.6. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне по ее требованию убытки, вызванные задержкой регистрации.

5.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга.

Документ, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(уполномоченным государственным органом и т.д.)*, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

В случае если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, то любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

**6. Заключительные положения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6.2. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Продавца, один - для Покупателя.

6.4. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

6.4.1. Акт приема-передачи Жилого дома (Приложение N \_\_\_).

6.4.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_, подтверждающая право собственности Продавца на Жилой дом (Приложение N \_\_\_).

6.4.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_, подтверждающая право Продавца на земельный участок (Приложение N \_\_\_).

*Вариант, дополнительно.* 6.4.4. Ведомость недостатков Жилого дома (Приложение N \_\_\_).

*Вариант, дополнительно.* 6.4.5. Согласие собственника земельного участка на продажу Жилого дома (Приложение N \_\_\_).

**7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец: |  | Покупатель: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ФИО)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ФИО)* |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/ФИО)* |  | \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/ФИО)* |