**Договор купли-продажи комнаты с рассрочкой платежа**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

Я, гр. РФ,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения, гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт РФ: \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_гор.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн(\_\_) по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, .ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом\_\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_, квартира \_\_\_\_\_\_, именуем(\_\_\_) в дальнейшем **Продавец**, и

гр. РФ,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения, гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт РФ: \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_гор.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн(\_\_) по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, .ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом\_\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_, квартира \_\_\_\_\_\_, именуем(\_\_\_), в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**

***находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно,***

***заключили в простой письменной форме настоящий договор о нижеследующем:***

1. **Продавец** продал комнату, находящуюся по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_, мкр-н \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_, к.\_\_\_\_\_\_, комната (по плану \_\_\_), в доме коридорного типа, назначение жилое,** расположенную на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) этаже, жилого дома, общей площадью \_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., кадастровый номер: **\_\_\_:\_\_:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:\_\_\_\_\_\_\_** (далее по тексту договора – **Комната**), а **Покупатель** купил указанную Комнату в собственность.
2. Комната, по вышеуказанному адресу принадлежит Продавцу по праву собственности на основании договора купли-продажи от \_\_.\_\_.\_\_\_\_. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. **Стороны** договорились, что общая стоимость Комнаты составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
4. Расчет между **Сторонами** производятся в следующем порядке:

* Сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек уплачивается в момент подписания настоящего Договора купли-продажи Комнаты до государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области,
* сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек выплачивается в Рассрочку, ежемесячными платежами в соответствии с согласованным **Сторонами** приведенным ниже графиком:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ платежа** | **Дата платежа** | | **Сумма платежа** |  | **№ платежа** | **Дата платежа** | | **Сумма платежа** |
| 1 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |  | 7 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |
| 2 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |  | 8 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |
| 3 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |  | 9 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |
| 4 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |  | 10 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |
| 5 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |  | 11 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |
| 6 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |  | 12 | не позднее | \_\_.\_\_.\_\_\_\_ | \_\_ \_\_\_,\_\_р. |
|  |  |  |  |  |  |  | **Итого:** | **\_\_\_ \_\_\_,\_\_р.** |

* **Покупатель** вправе досрочно исполнить обязательства по оплате.
* При просрочке **Покупателем** платежей, указанных в Графике, начисляется пеня в размере 0,1% (одной десятой процента) от невыплаченной суммы за каждый день просрочки.
* Уплата пени, не освобождает **Покупателя** от выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушений.

1. В соответствии с ч. 5 ст. 488 ГК РФ до момента полной оплаты, Комната остается в залоге у **Продавца.**
2. **Продавец** обязуются после получения денежной суммы в полном объеме, обратиться в органы государственной регистрации права с заявлением о снятии обременения (ограничения), возникшего в силу закона в соответствии с действующим законодательством.
3. С момента государственной регистрации перехода права собственности и до момента полной оплаты стоимости Комнаты, **Покупатель** не имеет права отчуждать Комнату или ее часть без письменного согласия **Продавца**, обременять ее, заключать сделки продажи, мены, найма, дарения, пожертвования, ренты, залога, передачи в уставный капитал, доверительное управление и т.п.
4. **Продавец** гарантируют, что на момент заключения настоящего договора указанная Комната не отчуждена, в споре, аренде, под запрещением (арестом) не состоит, Комната находится в исправном и пригодном для проживания состоянии, обеспечивающем возможность эксплуатации Комнаты в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.
5. После государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области, **Покупатель** приобретает право собственности (владения, пользования и распоряжения) на вышеуказанную Комнату и принимает на себя обязанность по уплате налогов на недвижимость, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Комнаты, а также участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с текущим содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным всего дома.
6. В случае уклонения одной из **Сторон** от государственной регистрации, переход прав собственности может быть зарегистрирован на основании судебного решения, при этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода прав собственности по **Договору**, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (ст. 551 ГК РФ).
7. В соответствии со статьей 556 ГК РФ передача недвижимости **Продавцом** и принятие ее **Покупателем** осуществляется путем передачи ключей и по составленному в простой письменной форме передаточному акту.
8. В вышеуказанной **Комнате** на момент подписания настоящего договора никто не зарегистрирован. **Продавец** обязуются физически освободить указанную Комнату в течение **1 (Одного дня)** после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области.
9. **Стороны** заявляют, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что они не состоят на учете в психо - неврологическом диспансере и/или в наркологическом диспансере, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что они осознают последствия нарушения условий настоящего Договора.
10. **Продавец** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** состоит в зарегистрированном браке. Согласие супруги на продажу Комнаты получено.
11. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей Гражданского Кодекса РФ: 8 – основания возникновения гражданских прав и обязанностей, 131 – государственная регистрация недвижимости, 157- сделки совершенные под условием, 160 - письменная форма сделки, 161 - сделки, совершаемые в простой письменной форме, 162 – последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, 164 - государственная регистрация сделок, 209 - содержание права собственности, 212 – субъекты права собственности, 213 – право собственности граждан и юридических лиц, 218 – основания приобретения права собственности, 223 - момент возникновения права собственности у приобретателя по договору, 247 - владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, 253 - владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, 288 - собственность на жилое помещение, 292 - права членов семьи собственников жилого помещения, 420 – понятие договора, 421 – свобода договора, 422 – договор и закон, 450 - основания изменения и расторжения договора, 460 - обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц, 461 - ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя, 475 - последствия передачи товара ненадлежащего качества, 549 - договор продажи недвижимости, 550 – форма договора продажи недвижимости, 551 - государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость, 554 – определение предмета в договоре продажи недвижимости, 555 – цена в договоре продажи недвижимости, 556 - передача недвижимости, 557 - последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества, 558 - особенности продажи жилых помещений, статей Семейного Кодекса РФ: 34 - совместная собственность супругов, 35 - владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов, статьи Жилищного Кодекса РФ: 17 - назначение жилого помещения и пределы его использования, пользование жилым помещением - сторонам известно.
12. Расходы по регистрации, заключению настоящего Договора и регистрации перехода права собственности оплачивает **Покупатель**.
13. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области и по одному экземпляру выдается **Продавцу** и **Покупателю**.
14. В соответствии со статьями 223, 131 и 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Продавец:**

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Покупатель:**

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