Зразок договору купівлі-продажу квартири

м. ***[місто]***, Україна, ***[дата прописом]***

Ми, що нижче підписалися:

[прізвище, ім'я, по батькові], ***[дата народження]*** року народження, РНОКПП ***[номер]***, паспорт громадянина України ***[серія і номер або номер ID-картки]***, виданий ***[орган, дата]***, зареєстроване місце проживання: ***[адреса]***, далі «Продавець», з однієї сторони, та

[прізвище, ім'я, по батькові], ***[дата народження]*** року народження, РНОКПП ***[номер]***, паспорт громадянина України ***[серія і номер або номер ID-картки]***, виданий ***[орган, дата]***, зареєстроване місце проживання: ***[адреса]***, далі «Покупець», з другої сторони,

разом «Сторони», перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та їх правові наслідки, попередньо ознайомлені нотаріусом із загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, уклали цей договір про таке.

1. Предмет договору

1.1. Продавець передає (продає) у власність Покупцеві, а Покупець приймає (купує) у власність і оплачує квартиру № ***[номер]***, розташовану за адресою: ***[область, населений пункт, вулиця, номер будинку]***, далі «Квартира».

1.2. Квартира складається з ***[кількість]*** житлових кімнат і розташована на ***[номер]*** поверсі ***[кількість]***-поверхового будинку. Загальна площа Квартири ***[число]*** кв. м, житлова площа ***[число]*** кв. м.

1.3. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, далі «ДРРП»: ***[номер]***.

1.4. Технічні характеристики Квартири зазначено за ***[технічним паспортом, виготовленим: виконавець і дата / відомостями ДРРП]***. Переобладнання чи перепланування Квартири після виготовлення технічного паспорта ***[не проводилося / прийнято в експлуатацію: реквізити документа]***.

2. Підстава права власності Продавця

2.1. Квартира належить Продавцю на праві приватної власності на підставі ***[договору купівлі-продажу / договору дарування / свідоцтва про право на спадщину / свідоцтва про право власності / рішення суду]***, ***[ким посвідчений або виданий, дата, реєстровий номер]***.

2.2. Право власності Продавця зареєстровано в ДРРП ***[дата]***, номер запису ***[номер]***, що підтверджується інформаційною довідкою з ДРРП, сформованою нотаріусом ***[дата]***, індексний номер ***[номер]***.

2.3. Оціночна вартість Квартири становить ***[сума]*** грн згідно з ***[електронною довідкою про оціночну вартість / звітом про оцінку]***. Дата і номер реєстрації в Єдиній базі даних звітів про оцінку: ***[дата, номер]***.

3. Ціна договору і порядок розрахунків

3.1. Ціна Квартири становить ***[сума]*** (***[сума прописом]***) грн.

3.2. На дату укладення договору ціна Квартири еквівалентна ***[сума]*** доларам США за офіційним курсом Національного банку України ***[курс]*** грн за 1 долар США. Зміна курсу ціну не змінює.

3.3. Покупець сплачує ціну Квартири безготівковим переказом на поточний рахунок Продавця IBAN ***[номер рахунку]*** у ***[назва банку]*** ***[повністю до підписання цього договору / повністю в день посвідчення цього договору / частинами за п. 3.4]***.

3.4. У разі оплати частинами Покупець сплачує ***[сума]*** грн до підписання цього договору, а решту, ***[сума]*** грн, протягом ***[число]*** днів після ***[посвідчення цього договору / зняття всіх осіб, зазначених у п. 4.8, із зареєстрованого місця проживання і звільнення Квартири]***.

3.5. Кошти, переказані в день посвідчення договору, надходять на рахунок Продавця не пізніше ***[число]*** банківських днів. Своїм підписом під цим договором Продавець підтверджує отримання суми, сплаченої до його підписання. Обов'язок Покупця з оплати виконано з дня зарахування всієї ціни на рахунок Продавця.

3.6. У разі оплати частинами Квартира до сплати всієї ціни перебуває в заставі (іпотеці) у Продавця. Це обтяження реєструється в ДРРП одночасно з правом власності Покупця. Протягом ***[число]*** робочих днів після отримання всієї ціни Продавець подає заяву про припинення обтяження. У разі прострочення оплати Продавець має право вимагати повернення неоплаченої Квартири, а на прострочену суму нараховуються ***[число]*** % річних.

3.7. Сума ***[сума]*** грн, сплачена Покупцем як ***[завдаток / аванс]*** за попереднім договором, посвідченим ***[ПІБ нотаріуса, дата, реєстровий номер]***, зараховується в ціну Квартири.

4. Заяви та гарантії Продавця

4.1. До укладення цього договору Квартиру нікому не продано, не подаровано і не відчужено іншим способом. Під забороною (арештом) і в податковій заставі Квартира не перебуває, до статутного капіталу юридичної особи не внесена, судового спору щодо неї немає.

4.2. Прав третіх осіб на Квартиру, про які Покупця не попереджено, немає. Квартира ***[в найм, оренду чи користування не передавалася / передавалася в найм за договором, який припинено до підписання цього договору / перебуває в найму за чинним договором, копію якого Покупець отримав, і до Покупця переходять права та обов'язки наймодавця]***.

4.3. Квартира ***[в іпотеці не перебуває / перебуває в іпотеці; іпотекодержатель письмово погодив продаж, Покупець перераховує іпотекодержателю частину ціни в розмірі залишку боргу Продавця за кредитом, а іпотекодержатель протягом 5 робочих днів після її отримання подає заяву про припинення іпотеки]***.

4.4. Квартира ***[набута у шлюбі і є спільною сумісною власністю Продавця і його чинного або колишнього з подружжя / є особистою приватною власністю Продавця]***. Згода другого з подружжя на продаж: ***[нотаріально посвідчена, ПІБ, нотаріус, дата, реєстровий номер / не потрібна]***.

4.5. ***[Квартира належить Продавцю одноосібно / Продавець продає належну йому частку в праві спільної часткової власності на Квартиру; інші співвласники письмово повідомлені про продаж і відмовилися від переважного права купівлі або не скористалися ним протягом місяця від дня отримання повідомлення]***.

4.6. Продавець подав нотаріусу заяву про те, що малолітні і неповнолітні діти, недієздатні чи обмежено дієздатні особи ***[не мають права власності чи права користування Квартирою / мають право користування Квартирою, і договір укладається на підставі дозволу органу опіки та піклування, умови якого виконано]***.

4.7. Заборгованості за житлово-комунальні послуги, внески на утримання будинку та податок на нерухоме майно на день підписання цього договору ***[немає / є, і Продавець погашає її до передання Квартири]***.

4.8. На день підписання цього договору в Квартирі зареєстровано місце проживання таких осіб: ***[ПІБ і рік народження кожної особи / осіб не зареєстровано]***. Продавець забезпечує зняття зазначених осіб із зареєстрованого місця проживання і звільняє Квартиру не пізніше ***[дата]***.

4.9. Продавцю невідомо про приховані недоліки Квартири, крім таких: ***[перелік / немає]***. Продавець не приховав від Покупця обставин, які можуть перешкодити укладенню договору або знизити цінність Квартири.

5. Заяви Покупця

5.1. Покупець оглянув Квартиру до підписання цього договору, ознайомився з її технічним станом, документами на неї та відомостями ДРРП. Недоліків, не зазначених у договорі, які перешкоджали б використанню Квартири за призначенням, під час огляду не виявлено.

5.2. Кошти для оплати Квартири мають законне походження.

5.3. Покупець ***[перебуває у шлюбі, і Квартира набувається у спільну сумісну власність подружжя / набуває Квартиру за особисті кошти / у шлюбі не перебуває]***.

6. Спільні заяви Сторін

6.1. Сторони мають повну цивільну дієздатність, під опікою чи піклуванням не перебувають, не страждають на захворювання, які перешкоджають усвідомленню суті цього договору, укладають його не під впливом помилки, обману, насильства чи тяжкої обставини і не на вкрай невигідних умовах.

6.2. Договір не є фіктивним чи удаваним. Сторони мають намір створити саме ті правові наслідки, які з нього випливають. Ціна за п. 3.1 є дійсною ціною Квартири, про яку домовилися Сторони.

6.3. Сторони не є особами, щодо яких законодавство України обмежує вчинення правочинів з нерухомим майном у зв'язку із застосуванням санкцій або належністю до держави-агресора.

7. Передання Квартири і виникнення права власності

7.1. Право власності на Квартиру виникає в Покупця з моменту державної реєстрації цього права в ДРРП. Державну реєстрацію проводить нотаріус, який посвідчує цей договір,

одночасно з його посвідченням.

7.2. Продавець передає Квартиру Покупцеві за актом приймання-передачі не пізніше ***[дата]***. В акті Сторони зазначають стан Квартири, показники лічильників, кількість ключів і майно, що залишається в Квартирі. Обов'язок Продавця передати Квартиру виконано з дня підписання акта.

7.3. Разом із Квартирою Продавець передає документи, що її стосуються: ***[технічний паспорт, договори з постачальниками комунальних послуг, особові рахунки, документи на лічильники, інструкції до обладнання]***.

7.4. Ризик випадкового знищення або пошкодження Квартири переходить до Покупця з ***[дня державної реєстрації права власності / дня підписання акта приймання-передачі]***. Витрати на комунальні послуги та утримання Квартири до дня підписання акта несе Продавець, після цього Покупець.

8. Відповідальність Сторін

8.1. У разі вилучення Квартири в Покупця за рішенням суду на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу, Продавець відшкодовує Покупцеві завдані збитки, якщо Покупець про ці підстави не знав і не міг знати.

8.2. Вимогу у зв'язку з недоліками Квартири, які виникли до її передання або з причин, що існували до цього моменту, Покупець може пред'явити, якщо недоліки виявлено протягом трьох років від дня передання Квартири.

8.3. За кожен день прострочення строку за п. 4.8 або 7.2 Продавець сплачує Покупцеві неустойку в розмірі ***[сума в гривнях або відсоток ціни Квартири]***. Сплата неустойки не звільняє Продавця від обов'язку звільнити і передати Квартиру.

8.4. Сторона звільняється від відповідальності за порушення договору, якщо доведе, що воно сталося внаслідок непереборної сили.

9. Податки, збори і витрати

9.1. Податок на доходи фізичних осіб і військовий збір з доходу від продажу Квартири Продавець ***[сплатив до нотаріального посвідчення цього договору / не сплачує, оскільки Квартира перебувала в його власності понад три роки або отримана ним у спадщину і в поточному році він не продавав іншого житла з цієї підстави]***.

9.2. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування в розмірі 1 % ціни за п. 3.1 Покупець ***[сплатив до нотаріального посвідчення цього договору / не сплачує, оскільки набуває житло вперше]***.

9.3. Плату за вчинення нотаріальної дії та державну реєстрацію права власності, адміністративний збір, а також витрати на отримання довідок і витягів сплачує ***[Покупець / Продавець / кожна Сторона порівну]***.

10. Роз'яснення нотаріуса

10.1. Нотаріусом роз'яснено Сторонам зміст статей 182, 203, 215, 216, 220, 229-235, 334, 640, 655-697 Цивільного кодексу України, статей 57, 60, 65 і 177 Сімейного кодексу

України, статті 55 Закону України «Про нотаріат», статті 172 Податкового кодексу України, а також порядок сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування.

10.2. Нотаріусом роз'яснено, що право власності на Квартиру виникає в Покупця з моменту державної реєстрації; що договір, укладений без нотаріального посвідчення, є нікчемним; що договір, укладений одним із подружжя без згоди другого, може бути визнаний недійсним за позовом другого з подружжя; і що зміна або розірвання цього договору також підлягають нотаріальному посвідченню.

10.3. Зміст цього договору відповідає дійсним намірам Сторін. Текст договору ***[прочитано Сторонами особисто / прочитано вголос нотаріусом]***. Кожна із Сторін однаково розуміє значення, умови договору та його правові наслідки і не має заперечень щодо жодної з його умов.

11. Прикінцеві положення

11.1. Договір набирає чинності з моменту його нотаріального посвідчення.

11.2. Зміни та доповнення до договору, а також його розірвання оформлюються письмово і підлягають нотаріальному посвідченню.

11.3. Спори за цим договором Сторони вирішують шляхом переговорів, а в разі недосягнення згоди в суді.

11.4. Договір складено українською мовою в трьох примірниках однакової юридичної сили: один зберігається у справах нотаріуса, по одному на спеціальних бланках нотаріальних документів видається Продавцю і Покупцю.

12. Підписи Сторін

Продавець	**Покупець**
[прізвище, ім'я, по батькові повністю, власноручно]	***[прізвище, ім'я, по батькові повністю, власноручно]***
підпис _____	підпис _____

Посвідчувальний напис нотаріуса

Місто ***[назва]***, Україна, ***[дата прописом]***.

Цей договір посвідчено мною, ***[прізвище, ініціали]***, ***[приватним нотаріусом нотаріального округу: назва / державним нотаріусом державної нотаріальної контори: назва]***.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи сторін встановлено, їх дієздатність, а також належність ***[ПІБ Продавця]*** відчужуваної квартири перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на квартиру підлягає державній реєстрації.

Зареєстровано в реєстрі за № ***[номер]***.

[Приватний нотаріус / Державний нотаріус] _____ ***[підпис, печатка]***