**ДОГОВОР КУПЛИ - ПРОДАЖИ КОМНАТЫ В КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЕ**

(наименование муниципального образования)

(число, месяц, год прописью)

Мы, гр. (указать фамилию, имя, отчество), проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_, выдан (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего), именуемый(ая) в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и

гр. (указать фамилию, имя, отчество), проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_, выдан (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего), именуемый(ая) в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, гр. (указать фамилию, имя, отчество Продавца), обязуюсь передать в собственность, а я, гр. (указать фамилию, имя, отчество Покупателя), обязуюсь принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество: одну комнату N 2 в двухкомнатной коммунальной квартире, расположенной на (указать этаж) этаже (указать тип дома: блочного, панельного, кирпичного, бревенчатого) дома, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, город (поселок, деревня) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира N \_\_\_\_\_.

2. Указанная комната имеет общеполезную площадь (указать площадь цифрами и прописью) кв. м, в том числе жилую площадь (указать площадь цифрами и прописью) кв. м, и расположена в двухкомнатной квартире общей площадью (указать площадь цифрами и прописью) кв. м, жилой площадью (указать площадь цифрами и прописью) кв. м, в том числе площадь комнаты N 1 - (указать площадь цифрами и прописью) кв. м. Вместе с комнатой N 2 отчуждается сорок сотых (40/100) долей в праве на места общего пользования данной коммунальной квартиры (размер доли в праве указывается в соответствии с правоустанавливающими документами Продавца).

(Технические характеристики комнат и квартиры должны соответствовать данным технического учета, содержащимся в извлечении технического паспорта квартиры или справке БТИ. Если комната не имеет общей полезной площади, например нет встроенных шкафов, а имеет только жилую, то общая полезная площадь не указывается.)

3. Указанная комната и доля в праве на общее имущество квартиры принадлежит Продавцу по праву собственности на основании (указать наименование правоустанавливающего документа, например: договор передачи жилья в собственность от 24 мая 1999 г., зарегистрированный в БТИ г. N-ска, регистрационное удостоверение N 355 от 30 мая 1995 г.), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от (указать число, месяц, год) серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданным (указать наименование органа, осуществившего государственную регистрацию), регистрационный номер (указать номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав) от (указать число, месяц, год).

(В качестве правоустанавливающего документа может быть указан и иной документ, на основании которого Продавец имеет право собственности на комнату: договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство. В любом случае должны быть полностью указаны реквизиты документа, на который дается ссылка, и данные о его регистрации. Внимание: регистрационное удостоверение БТИ не является правоустанавливающим документом!)

4. Инвентаризационная оценка указанной комнаты N 2 составляет (указать сумму цифрами и прописью) руб., что подтверждается справкой N \_\_\_\_\_, выданной (указать число, месяц, год) БТИ (указать наименование муниципального образования).

(Указанная в настоящем пункте инвентаризационная оценка квартиры используется для расчета налога с имущества, подлежащего уплате.)

5. Указанная комната и доля в праве на общее имущество квартиры продается за (указать сумму цифрами и прописью) руб. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

(Сумма, указываемая в настоящем пункте, определяется сторонами самостоятельно и может отличаться от инвентаризационной оценки БТИ.)

6. Собственник жилого помещения - комнаты N 2 не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на места общего пользования в коммунальной квартире, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на жилое помещение.

7. Покупатель обязуется в течение (указать количество дней прописью) дней после государственной регистрации договора уплатить Продавцу сумму, указанную в п. 5 договора, в полном объеме.

(Предложенный вариант представляется наиболее предпочтительным, поскольку при таком условии договора оплата связана с регистрацией договора, т.е. с тем моментом, с которым законодатель связывает заключение договора (см. п. 17) и возникновение у Продавца обязанности передать имущество, а у Покупателя - принять и оплатить. Содержание данного пункта может быть разным в зависимости от того, как стороны определяют порядок оплаты.)

8. Покупатель удовлетворен качественным состоянием комнаты и мест общего пользования, установленным путем внутреннего осмотра перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

9. В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче комнаты N 2 сторонами составляется передаточный акт.

10. Покупатель приобретает право собственности на указанную комнату и долю в праве на места общего пользования квартиры коммунального заселения после государственной регистрации перехода права собственности на комнату, которая может быть произведена только после полной оплаты Покупателем по договору и оформления сторонами передаточного акта.

11. Покупатель осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной комнаты и участвует в расходах по эксплуатации и ремонту мест общего пользования квартиры в размере, пропорциональном принадлежащей ему доле, в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

12. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549 и 556 ГК РФ стороны ознакомлены.

13. В соответствии с действующим законодательством существенным условием договора купли - продажи жилого помещения является перечисление лиц, имеющих право пользования комнатой. В связи с этим можно предложить три варианта редакции данного пункта.

Вариант А (если в комнате никто не проживает).

Указанная комната продается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной комнатой.

Вариант Б (если в комнате проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением (члены семьи Продавца или сам Продавец) после его приобретения Покупателем, то в соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ они должны быть указаны в договоре).

В указанной комнате сохраняют право проживания: (перечисляются фамилии, имена и отчества лиц, сохраняющих право пользования жилым домом, и их права).

Вариант В (если Продавец на момент подписания договора зарегистрирован в комнате, являющейся предметом договора, он может взять на себя дополнительную обязанность в определенный срок сняться с регистрационного учета. Данное положение применимо только к Продавцу и не может быть применимо к лицам, которые не являются стороной договора).

В указанной комнате зарегистрирован гр. (указать фамилию, имя, отчество Продавца), который обязуется сняться с регистрационного учета и освободить ее в течение (указать количество дней) дней со дня регистрации настоящего договора.

14. До подписания настоящего договора указанная комната никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

15. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

16. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора.

18. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

19. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (указать наименование органа полностью).

(Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, их может быть как больше, так и меньше чем указано в п. 19. Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию.)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_