**Нотариальный образец договора купли-продажи квартиры**

**Город Киев, две тысячи пятого года, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяца, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ числа.**

**Мы, Иванова Анна Олеговна**, ИК №......, зарегистрирована и проживает по адресу: город Киев, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_кв. \_\_\_\_, именованная далее “Продавец”, с одной стороны, и
**Петрова Татьяна Олеговна,** ИК №......, проживает по адресу: город Киев, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, последняя регистрация по адресу: город Киев, улица \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_кв. \_\_\_\_, именованная дальше “Покупатель”, со второй стороны, **заключили этот договор о следующем:**

1. Продавец передает в собственность, а Покупатель принимает и обязуется оплатить на нижеприведенных условиях квартиру за номером 38 (тридцать восемь) в доме за номером 20 (двадцать) по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в городе Киеве.
Квартира состоит из одной жилой комнаты. Площадь отчуждаемой квартиры: общая - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. метров, жилая - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. метров.

2. Отчуждаемая квартира, принадлежит Продавцу на основании договора дарения, удостоверенного \_\_\_\_\_\_\_, частным нотариусом Киевского городского нотариального округа, \_\_\_\_ 2005 года за регистрационным № \_\_\_\_, право собственности зарегистрировано КП Киевское городское бюро технической инвентаризации и регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества \_\_\_\_\_\_ 2005 года в регистрационную книгу № \_\_\_\_\_\_ за регистрационным № \_\_\_\_\_\_\_.

3. Продажа совершена за согласованную сторонами суммуу: 100 000,00 (сто тысяч) гривен 00 коп. Такая стоимость квартиры определена сторонами за взаимным согласованием, при отсутствии принуждения как кого-нибудь из сторон, так и со стороны третьих лиц, а также стечения любых тяжелых обстоятельств.

Стороны свидетельствуют, что они осведомлены относительно уровня рыночных цен на аналогичные квартиры; по их мнению определенная в настоящем договоре стоимость именно этой квартиры является справедливой и отвечает ее действительной стоимости.

4. Указанную сумму Покупатель обязуется передать непосредственно Продавцу сразу после подписания настоящего договора в помещении нотариальной конторы, где удостоверен договор, что будет подтверждено нотариально оформленным на всех экземплярах настоящего договора заявлением Продавца. Заявление является составляющей и неотъемлемой частью договора. Договор считается выполненным Покупателем после полного расчета по договору и осуществление его государственной регистрации. Подать на государственную регистрацию Покупатель имеет право после полного расчета. Нарушение этого пункта является основанием для признания договора незаключенным, не совершенным и возмещения нанесенных убытков.

5. В соответствии со сведениями, изложеными в справке-характеристике, выданой Киевскоим городским бюро технической инвентаризации и регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества \_\_\_\_\_\_\_2005 года за № \_\_\_\_\_\_, балансовая стоимость квартиры, которая отчуждается, составляет 40 000 гривен 00 коп.

6. **Продавец свидетельствует, что:**

* квартира, которая является предметом настоящего договора, является ее личной частной собственностью, так как полученная в дар и она имеет все права владельца относительно свободного распоряжения ею;
* на момент заключения настоящего договора отсутствуют любые лица, которые имеют преимущественное право на ее приобретение, отсутствуют претензии третьих лиц на указанную квартиру. Квартира никому другому не отчуждена, не является взносом в уставный капитал обществ, в аренду не переданная, не заставленная, в налоговом залоге, под запретом, споре и под арестом не находится;
* квартира не имеет недостатков, которые препятствуют использованию ее по назначению.

Никто не зарегистрирован в принадлежащей ему квартире, и не имеет законного права пользования ею, и потому, настоящий договор относительно ее пользования не задевает прав третьих лиц.

Покупатель свидетельствует, что эти факты доведены до ее сведения , а также свидетельствует о том, что на момент заключения настоящего договора она не находится в зарегистрированном браке и не проживает одной семьей в фактических брачных отношениях. Эта квартира приобретается ею за собственные средства как личная частная собственность.

7. Продавец гарантирует освободить квартиру и передать ее Покупателю в день подписания настоящего договора, \_\_\_\_\_\_ 2005 года, при условии полного расчета с ней. О факте передачи квартиры сторонами будет подписанный передаточный акт.

Продавец несет ответственность за ненадлежащее выполнение этого пункта договора также в случае невыполнения его другими лицами, которые будут находиться в этой квартире. В случае нарушения этого пункта договора, Покупатель имеет право на возмещение нанесенной ей материального вреда, а после всплыву срока освобождения, при условии государственной регистрации настоящего договора и права собственности на ее имя, имеет право беспрепятственного доступа к указанной квартире, не несет ответственности за вещи, которые оставлены в ней Продавцом, и в случае наличия нарушений прав владельца имеет право на возмещение нанесенной ей морального вреда.

8. Стороны в присутствии нотариуса подтверждают, что в них отсутствуют обстоятельства, которые принудили их заключить этот договор на невыгодных условиях, а также то, что они получили от нотариуса все разъяснения относительно заключенного договора и никаких замечаний, дополнений к настоящему договору не имеют. Настоящий договор подписывается сторонами добровольно, при здоровом уме и ясной памяти, содержание статей законодательства, которые указаны в договоре сторонам известны и понятны.

9. Продавец подтверждает, что квартира находится в техническом состоянии, пригодном для нормального ее использования. Покупатель подтверждают, что квартира, которая продается, визуально осмотренна ею до подписания настоящего договора. Недостатков или дефектов, которые бы препятствовали использованию квартиры по назначению, на момент осмотра выявлен не было.

Продавец обязуется нести обязанность по содержанию квартиры (оплаты всех надлежащих платежей), а также отвечать за указанное состояние квартиры до момента ее фактического освобождения.

В случае наличия недостатков квартиры или задолженности за коммунальными и другими платежами, стороны обязуются выписать их в отдельный согласованный ими документ, являющийся обязательным для выполнения.

10. Расходы по оплате удостоверения договора в размере, который равен ставке государственной пошлины, несут Продавцы, оплату сбора на обязательное государственное пенсионное страхование осуществляют Покупатели. Другие расходы по нотариальному оформлению договора, в случае их наличия, стороны осуществляют поровну.

11. Содержание ст.ст. 190, 212 Уголовного кодекса Украины, ст. ст. 1.10, 7, 11 Закона Украины „О налоге с доходов физических лиц”, ст.ст. 182, 215-236, 640, 653, 657-662 Гражданского кодекса Украины, ст.ст. 57-62, 65, 74 Семейного Кодекса нам, что подписали договор, нотариусом разъяснено.

Покупателю разъяснено, что в случае будущего отчуждения этой квартиры (после 01.01.2006г.), в день заключения договора, ей будет необходимо уплатить сумму налога в размере 13 (с 01.01.2007 -15) %, рассчитанной как разницу между стоимостью будущего продажи (но не меньше оценочной стоимости) и ценой приобретения по этому договору и уменьшенной на 10% за каждый год ее владения, начиная с второго. (гл.11 Закона Украины „о налогк с доходов физический лиц").

12. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу. Один из экземпляров остается в делах частного нотариуса Киевского городского нотариального округа (регистрационное удостоверение № , вид. Управлением юстиции г. Киева), а другой выдается Покупателю.

13. Настоящий договор после его подписания сторонами, нотариального удостоверения, полного расчета подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации договора он считается совершенным, заключенным и происходит переход права собственности.

Проект договора составлен нотариусом по просьбе сторон и ими согласован. Русский язык сторонам понятен.

**ПОДПИСИ:**

**Продавец
Покупатель**

город Киев, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2005 года.

**Настоящий договор удостоверен мной, частным нотариусом Киевского городского нотариального округа.
Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, а также принадлежность гр. Іванової А.О., квартиры, которая отчуждается, проверена.
Соответственно требованиям ст. 182, 210, 657 ЦК Украины, право собственности и настоящий договор подлежат государственной регистрации.
Зарегистрировано в реестре за №
Взыскана платы - 1 процент от суммы договора - ....,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) гривен 00 коп.**

**Частный нотариус**

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я, Иванова А.О. этим заявлением подтверждаю, что Петрова Т.О. полностью выполнила свои обязательства по договору, сумма 100 000,00 (сто тысяч) гривен 00 коп. передана мне. Претензий материального характера по этому договору у меня к ней нет.

“\_\_\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года
Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Город Киев, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года. Я, частный нотариус Киевского городского нотариального округа, удостоверяю подлинность подписи Іванової А.О., который сделано в моем присутствии. Личность гр. Петрової Т.О., которая подписала документ, установлено.
Зарегистрировано в реестре за №
Взыскана платы - 1 гривна.**

**Частный нотариус**