О том, как составить договор купли-продажи квартиры рассказал руководитель Управления Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике Виталий Дмитриев:

«В обязательном порядке в договоре купли-продажи квартиры указываются дата и место его заключения, сведения о каждой стороне договора (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации), описание квартиры, ее цена и перечень лиц, которые сохраняют право на проживание в квартире. Также в договоре можно указать срок передачи квартиры покупателю. Если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо, указывается наименование, ИНН, ОГРН, юридический адрес организации. Если договор заключает не собственник квартиры или не покупатель, то в договоре указываются основания, по которым указанное лицо действует от их имени. Если стороной договора является не достигший 14 лет или недееспособный гражданин, то от его имени договор заключают родители, усыновители или опекуны. Если стороной договора являются несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет или гражданин, ограниченный в дееспособности, то они подписывают договор самостоятельно с письменного согласия родителей, усыновителей или попечителя. В этих случаях понадобится разрешение органа опеки и попечительства на проведение сделки. Их согласие понадобится также и в некоторых других случаях: например, когда в квартире проживали члены семьи собственника, находящиеся под опекой или попечительством.

К существенным условиям договора купли-продажи квартиры, в частности, относятся следующие условия. В договоре должны быть обязательно указаны данные, позволяющие точно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. К таким данным относится наименование помещения - квартира, ее точный адрес, кадастровый номер, количество комнат, общая и жилая площади. Могут быть так же указаны иные идентифицирующие признаки квартиры: этаж, подъезд, количество уровней квартиры, этажность всего дома и пр.

В договоре можно отразить состояние квартиры, наличие и состояние имущества, которое остается в квартире, технического оборудования и т.д.

Еще одним существенным условием является цена сделки. Она определяется либо по обоюдному соглашению, либо на основании результатов независимой оценки.

Цена договора указывается в рублях, но может быть указана в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В договоре допускается указание цены за единицу площади, в связи с чем цена квартиры определяется исходя из ее площади.

Также стороны могут определить порядок оплаты, сроки и размеры платежей.

Существенное условие договора продажи квартиры, в которой проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем. К таким лицам могут относиться, например, наниматели квартиры, проживающие в ней на момент продажи.

Иными, не менее важными условиями договора купли-продажи квартиры, в частности, относятся сведения о правоустанавливающих документах. На основании чего квартира была приобретена (договор купли-продажи, решение суда, договор участия в долевом строительстве и т.п.), вид права владения продавца и реквизиты документа, подтверждающего такое право.

В договоре купли-продажи квартиры желательно предусмотреть условие об отсутствии фактов ареста, залога и иных ограничений, а так же срок, в течение которого продавец собирается выехать из продаваемой недвижимости. Кроме того, в договоре могут быть предусмотрены и другие условия, например, условие об ответственности сторон за нарушение условий договора».