ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ДОГОВОР

купли-продажи комнаты

Екатеринбург

10.09.2026

Продавец: Петрова Мария Ивановна, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Покупатель: Иванов Сергей Петрович, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить комнату со следующими характеристиками:

Признак	**Значение**
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12
Кадастровый номер	66:41:0501001:123
Площадь	45 кв. м

1.2. Далее по тексту — Комната.

ОБРАЗЕЦ

1.3. Комната является самостоятельным объектом недвижимости с отдельным кадастровым номером. Настоящий договор не является договором продажи доли в праве общей собственности.

1.4. Если Комната находится в коммунальной квартире, вместе с правом собственности на Комнату к Покупателю переходит доля Продавца в праве общей собственности на общее имущество в этой квартире (кухню, коридор, санузел и другие помещения общего пользования). Отдельно от Комнаты эта доля не продаётся и за Продавцом не остаётся (части 3–5 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2. Цена

2.1. Цена Комнаты составляет 50 000 (пятьдесят тысяч рублей 00 копеек).

2.2. Условие о цене является существенным: в соответствии со статьёй 555 Гражданского кодекса Российской Федерации при его отсутствии договор считается незаключённым.

2.3. Расчёт производится в день подписания настоящего договора, если стороны письменно не согласовали иной порядок.

3. Заверения Продавца

3.1. Продавец заверяет, что Комната принадлежит ему на праве собственности, никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом не состоит, не обременена правами третьих лиц, за исключением права пользования лиц, указанных в пункте 3.2 настоящего договора.

3.2. Лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования Комнатой после её приобретения Покупателем: не имеются.

Перечень таких лиц с указанием их прав на пользование является **существенным условием** настоящего договора в соответствии со статьёй 558 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ОБРАЗЕЦ

3.3. Продавец обязуется до передачи Комнаты обеспечить снятие с регистрационного учёта всех зарегистрированных в ней лиц, кроме лиц, указанных в пункте 3.2 настоящего договора, и погасить задолженность по коммунальным платежам.

3.4. Если Комната находится в коммунальной квартире, а Покупатель не является собственником другой комнаты в ней, Продавец заверяет, что до подписания настоящего договора письменно известил остальных собственников комнат в этой квартире о намерении продать Комнату с указанием цены и других условий продажи, и они в течение месяца со дня извещения Комнату не приобрели либо письменно отказались от её покупки (часть 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации, статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации). Цена и другие условия настоящего договора для Покупателя не лучше указанных в извещении.

3.5. Продавец заверяет, что Комната не является совместной собственностью супругов либо что нотариально удостоверенное согласие супруга Продавца на её продажу получено (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

4. Передача и переход права

4.1. Комната передаётся Покупателю 10.09.2026 по передаточному акту в соответствии со статьёй 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.2. Право собственности переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со статьёй 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.3. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

4.4. Настоящий договор подлежит нотариальному удостоверению в случаях, предусмотренных законом, а также если стороны сами решили удостоверить его у нотариуса, хотя закон этого не требует.

4.4.1. Нотариальное удостоверение обязательно, если продаётся доля в праве общей собственности на Комнату. Нотариус нужен независимо от того, кому продаётся доля —

ОБРАЗЕЦ

постороннему человеку или другому сособственнику. Исключение: все участники долевой собственности продают свои доли по одной сделке — тогда удостоверение не требуется.

4.4.2. Нотариальное удостоверение обязательно, если Комната принадлежит несовершеннолетнему либо гражданину, признанному ограниченно дееспособным, либо сделка совершается на условиях опеки.

4.4.3. Если удостоверение обязательно, а его нет, договор ничтожен: он не порождает ни прав, ни обязанностей, и орган регистрации прав в регистрации перехода права откажет.

5. Заключительные положения

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения обязательств.

5.2. Споры разрешаются путём переговоров, при недостижении согласия — в суде по месту нахождения Комнаты.

5.3. Договор составлен в трёх экземплярах: по одному для каждой из сторон и один для органа регистрации прав.

ОБРАЗЕЦ

Продавец: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Покупатель: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)