

ДОГОВОР N ____
мены квартир в многоквартирных домах собственниками
(доплата разницы в стоимости - до регистрации мены,
вариант: обременение ипотекой, арендой и т.п.)

(место и дата заключения договора прописью)

Гражданин (гражданка) _____ (паспорт: серия ____, N ____, выдан _____), далее именуем __ Сторона-1, и гражданин (гражданка) _____ (паспорт: серия ____, N ____, выдан _____), далее именуем __ Сторона-2, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Сторона-1 и Сторона-2 настоящего договора произвели мену квартиры-1 на квартиру-2 в многоквартирном доме (далее соответственно - квартира-1 и квартира-2). Квартира-1 в многоквартирном доме передается в собственность Стороне-2. Квартира-2 в многоквартирном доме передается в собственность Стороне-1.

Квартира-1 находится в собственности Стороны-1 на основании свидетельства о праве собственности от _____ N _____.

Квартира-2 находится в собственности Стороны-2 на основании свидетельства о праве собственности от _____ N _____.

1.2. Принадлежащая Стороне-1 квартира-1 находится по адресу: _____, в многоквартирном доме, состоит из _____ комнат общей площадью _____ кв. м, в том числе жилая площадь _____ кв. м.

Стоимость указанной квартиры-1 составляет _____ (_____) рублей согласно справке _____ (указать выдавший орган управления или организацию) от "___" _____ г. за N _____. Квартира-1 оценивается по соглашению сторон в _____ (_____) рублей.

В квартире имеются: электроэнергия, водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, газ, телефон, кабельное телевидение, Интернет, _____.

Обслуживание квартиры осуществляет: собственник (управляющая организация, ТСЖ/ЖК).

Услуги по _____ (охране, уборке, вывозу мусора и т.п.) оказывает _____ на основании _____ от "___" _____ г. N _____.

Квартира оборудована: _____.

Оборудование и коммуникации квартиры сторонами проверены, находятся в исправном состоянии. За исключением _____.

Особые отметки _____.

1.3. Принадлежащая Стороне-2 квартира находится по адресу: _____, в многоквартирном доме, состоит из _____ комнат общей площадью _____ кв. м, в том числе жилая площадь _____ кв. м.

Стоимость указанной квартиры составляет _____ (_____) рублей согласно справке _____ (указать выдавший орган управления или организацию) от "___" _____ г. за N _____. Квартира оценивается по соглашению сторон в _____ (_____) рублей.

В квартире имеются: электроэнергия, водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, газ, телефон, кабельное телевидение, Интернет, _____.

Обслуживание квартиры осуществляет: собственник (управляющая организация, ТСЖ/ЖК).

Услуги по _____ (охране, уборке, вывозу мусора и т.п.) оказывает _____ на основании _____ от "___" _____ г. N _____.

Квартира оборудована: _____.

Оборудование и коммуникации квартиры сторонами проверены, находятся в исправном состоянии. За исключением _____.

Особые отметки _____.

1.4. Разницу в стоимости квартир, составляющую _____ (_____) рублей, выплачивает Сторона-____ Стороне-____ до момента регистрации настоящего договора и перехода права собственности в установленном законом порядке.

Сторона-__ выплачивает указанную сумму в безналичной форме на расчетный счет, указанный в реквизитах, и/или в наличной форме с использованием банковской ячейки с соблюдением требований действующего законодательства.

Передача наличных денежных средств подтверждается письменными расписками с указанием даты и суммы платежа, Ф.И.О., получивших и передавших их лиц.

Вариант. Для доплаты указанной суммы Сторона-__ открывает безотзывный (или отзывной) покрытый (или непокрытый) аккредитив в _____ банке (банк-эмитент) в размере стоимости доплаты. Об открытии аккредитива и его условиях банк-эмитент сообщает Стороне-__.

Исполняющим Банком является _____.

Условием оплаты аккредитива является представление сторонами банку-эмитенту подлинных документов о передаче Стороне-__ квартиры в состоянии, отвечающем требованиям настоящего договора, по акту приема-передачи после государственной регистрации настоящего договора и перехода права собственности и получения Стороной-__ свидетельства о праве собственности.

Перечень и характеристика документов, представляемых Стороной-__ для проведения оплаты:

- подлинник настоящего договора;
- подлинник акта приема-передачи квартиры по настоящему договору;
- подлинник свидетельства о государственной регистрации права собственности Стороны-__ на квартиру по настоящему договору;

- _____;

- _____;

- _____.

Дата закрытия аккредитива "___" _____ г.

Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- по истечении срока действия аккредитива (в сумме аккредитива или его остатка);
- при отказе Стороны-__ от использования аккредитива (в полной сумме или в ее части) до истечения срока его действия;
- при отзыве аккредитива (в полной сумме или в ее части) банком-эмитентом после получения согласия Стороны-__.

Расходы по аккредитиву несет Сторона-__.

В течение действия аккредитива стороны настоящего договора вправе изменить условия оплаты или отмены аккредитива. Условия аккредитива считаются измененными или аккредитив считается отмененным с момента получения исполняющим банком согласия Стороны-__.

1.5. Стороны в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

1.6. До настоящего времени указанные квартиры не отчуждены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, рентой, залогом, другими правами третьих лиц не обременены.

Вариант. Квартира-__ обременена договором ипотеки (залога, сервитута, аренды, ренты и т.п.) от "___" _____ г. N _____, срок действия которого истекает "___" _____ г.

1.7. Если квартира будет изъята у одной из сторон третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора, сторона, не предупредившая другую сторону о правах этих лиц, обязана возместить понесенные убытки пострадавшей стороне.

1.8. Стороны гарантируют, что лиц, сохраняющих за собой право пользования квартирой после перехода их в собственность друг друга, не имеется.

1.9. Стороны не вправе до перехода к ним права собственности отчуждать обмениваемые квартиры или распоряжаться ими иным образом полностью или частично.

1.10. На момент передачи квартир друг другу стороны обязуются погасить все задолженности, если таковые имеются, по налогам, коммунальным платежам, электроэнергии, газу, телефону, за оказанные услуги и др.

1.11. Передача квартир осуществляется сторонами в состоянии, отвечающем требованиям настоящего договора и их назначению не позднее _____ дней с момента регистрации настоящего договора и перехода права собственности, путем передачи сторонам правоустанавливающих документов, ключей от всех запоров, книжек по оплате коммунальных платежей по передаточным актам.

1.12. Если одна сторона не передает или отказывается передать другой стороне правоустанавливающие документы и/или ключи от всех запоров, которые она должна передать по настоящему договору, другая сторона вправе назначить разумный срок для их передачи. Если передача не состоялась в установленный срок, назначившая его сторона вправе отказаться от исполнения настоящего договора.

1.13. Право собственности на квартиру переходит к стороне с момента государственной регистрации договора и перехода права собственности в _____.

1.14. С момента перехода прав собственности на квартиру сторона принимает на себя бремя уплаты налога на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации, содержанию квартиры общего имущества многоквартирного дома.

1.15. Настоящий договор составлен в ____ экземплярах и считается заключенным с момента государственной регистрации права собственности.

1.16. Документы на государственную регистрацию данного договора и перехода права собственности представляет _____.

1.17. Расходы по регистрации настоящего договора и перехода права собственности несет Сторона-____.

1.18. Обязанности Стороны-1:

- по участию в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома;
- по несению затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома;
- _____;
- _____;

переходят к Стороне-2 с момента перехода к нему прав собственности на квартиру-1. Обязанности, не указанные в настоящей статье договора, продолжает нести Сторона-1.

Обязанности Стороны-2:

- по участию в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома;
- по несению затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома;
- _____;
- _____;

переходят к Стороне-1 с момента перехода к нему прав собственности на квартиру-2. Обязанности, не указанные в настоящей статье договора, продолжает нести Сторона-2.

1.19. Права Стороны-1:

- по пользованию общим имуществом многоквартирного дома;
- _____;
- _____;
- _____;

переходят к Стороне-2 с момента перехода к нему прав собственности на квартиру-1.

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

2.1. Сторона договора, моральные и/или имущественные интересы которой нарушены в результате ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов (реальный ущерб), а также компенсации морального вреда.

2.2. Стороны обязаны предупредить друг друга о недостатках обмениваемых квартир. При неисполнении этой обязанности сторона, которой передан жилой дом с недостатками, вправе по своему усмотрению: потребовать от обязанной стороны безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков квартиры или отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возврата обмениваемой квартиры.

2.3. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

3. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

3.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим договором, стороны его будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнением условий договора, составлением дополнений и изменений, зарегистрированных в установленном законом порядке.

При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

3.2. При недостижении соглашения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в суд в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством.

4. ВОЗМОЖНОСТЬ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Стороны согласились, что настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон его при наличии к тому оснований, которые стороны сочтут достаточными для расторжения договора.

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон судом в случаях существенного нарушения договора другой стороной, когда такое нарушение влечет для первой стороны ущерб, при котором она в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора, а также существенного изменения обстоятельств, т.е. настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, то договор между ними вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от условий настоящего договора.

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА ВО ВРЕМЕНИ

5.1. Настоящий договор действует до момента окончания исполнения сторонами договора своих обязательств по нему.

5.2. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего договора.

Приложения:

Копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на квартиры.

Кадастровые паспорта обмениваемых квартир.

Документальные подтверждения того, что передаваемые квартиры не заложены, не обременены иным образом, не арестованы и не являются предметом иска третьих лиц.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона-1: _____,
адрес: _____,
ИНН: _____ Банковский счет N: _____,
E-mail: _____ Телефон: _____.

(подпись)

Сторона-2: _____,
адрес: _____,
ИНН: _____ Банковский счет N: _____,
E-mail: _____ Телефон: _____.

(подпись)
