

ДОГОВОР
купли-продажи квартиры

Город _____ (число, месяц, год)

Гражданин _____ (паспорт серия _____, номер _____, выдан _____, "___" _____ 19__ года), «___» _____ 19__ года рождения, проживающий по адресу: _____ именуемый в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с одной стороны,

и гражданин _____ (паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, "___" _____ 19__ года), «___» _____ 19__ года рождения, проживающий по адресу: _____, (для юридического лица указываются организационно-правовая форма, наименование, должность, Ф.И.О. уполномоченного для подписания лица, основания полномочий) именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **ПОКУПАТЕЛЬ** покупает в собственность у **ПРОДАВЦА**, а **ПРОДАВЕЦ** продает квартиру, находящуюся по адресу: _____, (именуемая в дальнейшем **КВАРТИРА**).

1.2. Приобретаемая **КВАРТИРА** принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве (*варианты - общей совместной, общей долевой*) собственности согласно свидетельству о _____ №___ от «___» _____ года (*либо иной документ, подтверждающий право собственности*), выданному _____ от «___» _____ года на основании Договора _____ №___ от «___» _____ г., зарегистрированного _____ за № _____ от «___» _____ года, инвентаризационный номер **КВАРТИРЫ**.

1.3. Указанная в п. 1.1. настоящего Договора **КВАРТИРА** состоит из _____ комнат, общей площадью с учетом лоджий, балконов и других летних помещений _____ кв.м., площадью без учета лоджий, балконов и других летних помещений _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м. **КВАРТИРА** расположена на _____ этаже _____-этажного дома.

1.4. **КВАРТИРА** приобретается **ПОКУПАТЕЛЕМ** у **ПРОДАВЦА** за _____ рублей РФ.
Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

1.5. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная **КВАРТИРА** никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, а также лиц, обладающих правом пользования указанной **КВАРТИРОЙ**, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса РФ, не имеется.

2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМОЙ КВАРТИРЫ

2.1. **ПРОДАВЕЦ** **КВАРТИРЫ** проинформирован **ПОКУПАТЕЛЕМ**, что **КВАРТИРА**, указанная в п.1.1 и настоящего Договора, приобретается **ПОКУПАТЕЛЕМ** за счет:

- а) средств целевого жилищного займа, предоставляемого Уполномоченным федеральным органом по Договору целевого жилищного займа (именуемый в дальнейшем ЗАЙМОДАВЕЦ), согласно Договору целевого жилищного займа № _____ от _____ 200__ г., заключаемому между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАЙМОДАВЦЕМ, (именуемый в дальнейшем Договор целевого жилищного займа);
- б) кредитных средств, предоставляемых _____, (именуемый в дальнейшем КРЕДИТОР), согласно Кредитному договору №__ от «__» _____ 20__ года, заключенному в городе __ между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (именуемый в дальнейшем Кредитный договор);
- в) собственных средств (в случае использования собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ);
- Денежные средства по Договору целевого жилищного займа и Кредитному договору предоставляются для приобретения в собственность ПОКУПАТЕЛЯ КВАРТИРЫ, указанной в п.1.1 настоящего Договора.
- 2.2. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере _____ (цифрами) _____ (прописью), со сроком возврата кредита - _____ (_____) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.
- 2.3. Целевой жилищный заем, согласно Договору целевого жилищного займа предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере _____ (цифрами) _____ (прописью) рублей, в т.ч. на погашение первоначального взноса в размере _____ (цифрами) _____ (прописью) рублей и на погашение обязательств по Кредитному договору, указанному в п.п.б) п. 2.1. настоящего Договора.
- 2.4. В соответствии с п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ КВАРТИРА в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ.
- В соответствии с п.4 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, в обеспечение обязательств, принятых по Договору целевого жилищного займа, на КВАРТИРУ оформляется залог в пользу ЗАЙМОДАВЦА, в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ. Требования ЗАЙМОДАВЦА удовлетворяются после удовлетворения требований КРЕДИТОРА.
- В соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, стороны определили, что КВАРТИРА с момента передачи её ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.
- 2.5. На момент подписания настоящего Договора КВАРТИРА как предмет ипотеки в силу закона оценивается в _____ (цифрами) _____ (прописью) рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика _____, акт оценки № __ от «__» _____ г.
- 2.6. Права КРЕДИТОРА по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на КВАРТИРУ, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой ПОКУПАТЕЛЕМ и выдаваемой в соответствие с законодательством Российской Федерации (закладная в целях удостоверения прав ЗАЙМОДАВЦА по обеспеченному ипотекой обязательству не выдается).

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

3.1. Расчеты между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производятся в следующем порядке:

3.1.1. Денежная сумма в размере _____ (цифрами) _____ (прописью) рублей в счёт уплаты за приобретаемую КВАРТИРУ выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ за счёт *собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ*, за счёт средств предоставляемого ипотечного кредита по Кредитному договору, и за счет средств целевого жилищного займа предоставляемых по Договору целевого жилищного займа:

(Вариант 1) в безналичном порядке путем перечисления со своего рублевого счета № _____ в банке « _____ » на рублевый счет ПРОДАВЦА № _____, открытый в банке « _____ ». При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт получения указанных средств ПРОДАВЦОМ, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет ПРОДАВЦА, является КРЕДИТОР,

(Вариант 2) наличным расчетом. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление расписки ПРОДАВЦА о получении соответствующей суммы (если ПРОДАВЕЦ - физическое лицо) или финансовых документов, подтверждающих факт внесения денежных средств в кассу организации (если ПРОДАВЕЦ - юридическое лицо),

3.1.2. Уплата денежной суммы в указанном в подпункте 3.1.1 настоящего Договора размере выплачивается в два этапа.

При этом денежная сумма в размере _____ (цифрами) _____ (прописью) рублей уплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ в течение одного банковского дня после:

(Вариант 1) - подписания настоящего Договора.

(Вариант 2) - государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ.

(Стороны могут использовать иные формы и порядок расчётов, которые указываются в договоре).

Денежная сумма в размере _____ (цифрами) _____ (прописью) рублей выплачиваемая за счет средств, предоставляемых по Договору целевого жилищного займа, перечисляется в течение _____ рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ и предоставления КРЕДИТОРУ нотариально заверенной копии Свидетельства о праве собственности.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

4.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния КВАРТИРЫ, не сдавать её в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст. 292 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ.

4.1.2. В день подписания настоящего Договора передать ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРУ с подписанием передаточного Акта о передаче КВАРТИРЫ

согласно ст.556 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

- 4.1.3. В день получения от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств согласно п. 3.1.2 настоящего Договора предоставить документы, подтверждающие получение от ПОКУПАТЕЛЯ указанных денежных средств.

(Указанные в п.п.4.1.2 и 4.1.3 обязательства ПРОДАВЦА могут быть изменены исходя из сложившейся в регионе практики по срокам передачи квартиры и предоставления подтверждающих оплату документов).

4.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

- 4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств указанных в п.3.1.1. настоящего Договора, - в течение _____ дней [Максимальный срок - 15 (Пятнадцать) дней], считая с даты подписания настоящего Договора;
- 4.2.2. Удерживать продаваемую КВАРТИРУ от передачи ПОКУПАТЕЛЮ во владение до её полной оплаты.

4.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

- 4.3.1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в п.1.4. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 3 настоящего Договора.
- 4.3.2. Принять от ПРОДАВЦА приобретаемую КВАРТИРУ во владение после её фактического получения.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ.

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключённым) с даты его государственной регистрации (в соответствии с п.2 статьи 558 части II Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 5.2. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств в соответствии с пп.4.1., 4.3.1., 4.3.2. настоящего Договора.
- 5.3. Обязательства ПОКУПАТЕЛЯ в части ипотеки КВАРТИРЫ в силу закона действуют до даты полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств, права по которым удостоверены закладной, в соответствии с п.2.2 и 2.3 настоящего Договора.
- 5.4. Содержание статей 167, 209, 223, 288, 292, 488, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 43, 75, 76, 77, 78 Федерального Закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102 –ФЗ сторонам понятно.
- 5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки после передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.
- 5.6. ПОКУПАТЕЛЬ (*м.б. ПРОДАВЕЦ, или в долях с ПРОДАВЦОМ*) оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением КВАРТИРЫ ипотекой в силу закона и выдачей закладной КРЕДИТОРУ.
- 5.7. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на КВАРТИРУ сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из Кредитного договора и из Договора целевого жилищного займа.

5.8. Стороны настоящего Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

5.9. Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ:

а) проживают и зарегистрированы по месту жительства следующие лица:

Гр. _____,

Гр. _____,

Которые будут сняты с регистрационного учёта и освободят КВАРТИРУ в течение ____ дней с даты _____

(Если в Квартире никто не зарегистрирован и/или не имеет намерения проживать, то в данном пункте указывается только эта информация. Если кто-то проживает и должен освободить квартиру, то указывается срок, когда Квартира должна быть освобождена с установлением последствий не выполнения этого требования).

5.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.11. Настоящий Договор составлен и подписан в ____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, и по экземпляру для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Покупатель:

Данная форма договора является рекомендательной, однако обязательным при использовании альтернативной формы при осуществлении сделок по купле-продаже квартиры по программе кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих по «Военной ипотеке», является наличие в договоре следующей обязательной информации:

1. Сведения, определяющие место нахождения квартиры, адрес, расположение квартиры в составе многоквартирного жилого дома, количество комнат, общая площадь квартиры, иные данные, касающиеся идентификации квартиры;

2. Продажная цена квартиры, установленная соглашением сторон договора, и стоимость квартиры, подтвержденная независимым оценщиком со ссылкой на наименование оценщика, дату и номер акта (заключения) об оценке жилого помещения;

3. Указание на то, что квартира приобретается за счет кредитных /заёмных средств (с описанием реквизитов Кредитного договора/Договора займа: даты и номера; сторон, его заключивших; суммы кредита/займа; срока, на который выдан); средств целевого жилищного займа, предоставляемого Уполномоченным федеральным органом по Договору целевого жилищного займа (с описанием реквизитов Договора целевого жилищного займа: даты и номера; сторон, его заключивших; суммы займа; срока, на который выдан);

4. Указание на то, что квартира приобретается в собственность с указанием собственника. При этом данные собственника не должны расходиться с данными, указанными в Кредитном договоре/Договоре займа;

5. Условие о том, что квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, либо с указанием таких обременений или сделок, если они имеются;

6. Условие о том, что на момент продажи в квартире нет зарегистрированных лиц, или установлен конкретный срок, в течение которого лица, зарегистрированные в квартире, формально и фактически освободят квартиру;

7. Указание на возникновение ипотеки в силу закона (с ссылкой на статью).

- п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, согласно которому квартира в обеспечение обязательств, принятых по Кредитному договору (Договору займа), считается находящейся в залоге у кредитора с момента государственной регистрации договора купли-продажи и права собственности покупателя на квартиру;

- п.4 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, согласно которому квартира в обеспечение обязательств, принятых по Договору целевого жилищного займа, также считается находящейся в залоге в пользу займодавца (Уполномоченным федеральным органом), с момента государственной регистрации договора купли-продажи и права собственности покупателя на квартиру. Требования займодавца удовлетворяются после удовлетворения требований кредитора;

8. Указание на то, что квартира с момента ее передачи покупателю и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у продавца (ст. 488 ГК РФ).