

Договор купли-продажи квартиры

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Гражданин _____ («__» _____ 20__ г.р., пол мужской/женский, место рождения – г. _____, семейное положение – женат/неженат, паспорт: серия 00 00 номер 000000 выдан _____ «__» _____ 20__ г., код подразделения 000-000) зарегистрированный по адресу: _____, город _____, улица _____, дом _____, строение _____, квартира _____, именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с одной стороны, и

гражданин _____ («__» _____ 20__ г.р., пол мужской/женский, место рождения – г. _____, семейное положение – женат/неженат, паспорт: серия 00 00 номер 000000 выдан _____ «__» _____ 20__ г., код подразделения 000-000) зарегистрированный по адресу: _____, город _____, улица _____, дом _____, строение _____, квартира _____, именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с другой стороны,

или наименование юридического лица (зарегистрированный наименование регистрирующего органа «__» _____ 20__ г. за ОГРН 0000000000000, ИНН 0000000000, КПП 0000000000, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: _____, город _____, улица _____, дом _____, строение _____, офис _____), именуемое в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, в лице Фамилия Имя Отчество («__» _____ 20__ г.р., пол мужской/женский, паспорт: серия 00 00 номер 000000 выдан _____ «__» _____ 20__ г., код подразделения 000-000) зарегистрированного по адресу: _____, город _____, улица _____, дом _____, строение _____, квартира _____, действующего на основании доверенности № _____, удостоверенной «__» _____ 20__ г. нотариусом нотариального округа города _____ (ФИО) _____, зарегистрированной в реестре за № _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность у ПРОДАВЦА, а ПРОДАВЕЦ продает ПОКУПАТЕЛЮ квартиру, находящуюся по адресу: _____, город _____, улица _____, дом __ (____), строение __ (____), квартира __ (____), именуемая в дальнейшем КВАРТИРА.

1.2. Приобретаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на

основании наименование документа № ____ от « ____ » _____ 20__ г.,
зарегистрированного « ____ » _____ 20__ г. за № ____, что подтверждается
_____, выданным « ____ » _____ 20__ г. наименование
территориального органа Росреестра, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним « ____ » _____ 20__ г. сделана запись о регистрации № ____
(условный № КВАРТИРЫ ____).

1.3. Указанная в п.1.1. настоящего Договора КВАРТИРА состоит из __ (_____) комнат, общей
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 цену
_____ (_____) рублей _____ копейки.

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 Российской Федерации (далее – ГК 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 (далее – ЗАИМОДАВЕЦ) согласно заключенному в г. _____ между
ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАИМОДАВЦЕМ Договору № ____ целевого жилищного займа полное
наименование договора от « ____ » _____ 20__ г. (далее – Договор целевого жилищного
займа);

б) кредитных средств, предоставляемых _____ (наименование кредитной
организации/банка) (далее – КРЕДИТОР) согласно кредитному договору от « ____ » _____
20__ г. № ____, заключенному в г. _____ между ПОКУПАТЕЛЕМ и
КРЕДИТОРОМ (далее – Кредитный договор);

в) 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

_____ (_____) рублей сроком на ____ (_____) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.

2.3. Целевой жилищный заем согласно Договору целевого жилищного займа предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ:

а) на погашение первоначального взноса в размере _____ (_____) рублей ____ копеек;

б) на погашение обязательств по Кредитному договору, указанному в пп. 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 г. № 102-ФЗ КВАРТИРА в обеспечение обязательств, принятых по Кредитному договору, считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ.

2.5. В соответствии с п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ КВАРТИРА в обеспечение обязательств, принятых по Договору целевого жилищного займа, на КВАРТИРУ оформляется залог в пользу ЗАИМОДАВЦА, в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ. Требования ЗАИМОДАВЦА удовлетворяются после удовлетворения требований КРЕДИТОРА.

2.6. В соответствии с п.5 ст.488 ГК РФ 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 оценена независимым оценщиком _____ по рыночной стоимости в размере _____ (_____) рублей ____ копеек, что подтверждается Отчетом об оценке рыночной стоимости предмета ипотеки от «__» _____ 20__ 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 соответствии с законодательством Российской Федерации (закладная в целях удостоверения прав ЗАИМОДАВЦА 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 _____ (_____) рублей ____

копеек в счёт уплаты за приобретаемую КВАРТИРУ выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ за счёт:

а) средств целевого жилищного займа, предоставляемых по Договору целевого жилищного займа в размере _____ (_____) рублей __ копеек;

б) кредитных средств, предоставляемых по Кредитному договору в размере _____ (_____) рублей __ копеек;

в) собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

3.1.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей __ копеек в счёт уплаты за приобретаемую КВАРТИРУ выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ путем безналичного перечисления со счетов ПОКУПАТЕЛЯ № _____, открытых в _____ (реквизиты банка) на рублевый счет ПРОДАВЦА № _____, открытый в _____ (реквизиты банка).

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.

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

3.1.4. Соглашение о цене и порядке расчета является существенным условием настоящего Договора, в случае сокрытия сторонами подлинной цены КВАРТИРЫ и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

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 ГК РФ, 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 ГК РФ.

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

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 с даты подписания настоящего Договора.

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 ст.558 ГК РФ).

5.2. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств в соответствии с п. 4.1, 4.3. 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 ст.167, 209, 223, 288, 292, 488, 556 ГК РФ и ст.43, 75, 76, 77, 78 Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» сторонам понятно.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки после передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

5.6. ПОКУПАТЕЛЬ (возможны варианты) 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 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 никто не зарегистрирован.

или Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ проживают и зарегистрированы по месту жительства гр. _____ (ФИО) _____, гр. _____ (ФИО) _____, которые будут сняты с регистрационного учёта и освободят КВАРТИРУ в течение ____ (_____) дней с даты _____.

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 3 (Трёх), экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, и по одному экземпляру для каждой из сторон.

6. ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

(фамилия имя отчество)

(подпись)

ПОКУПАТЕЛЬ

(фамилия имя отчество)

(подпись)