

Договор купли-продажи квартиры

г.город и регион

«___» _____ 20__ г.

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

гражданин **Фамилия Имя Отчество** («___» _____ 20__ г.р., пол мужской/женский, место рождения – г.город и регион, семейное положение – **женат/неженат**, паспорт 00 00 000000 выдан **наименование выдавшего паспорт органа** «___» _____ 20__ г., код подразделения 000-000) зарегистрированный по адресу: **регион, 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 000000000, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: **регион, город, улица, дом, строение, офис**), именуемое в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, в лице **Фамилия Имя Отчество** («___» _____ 20__ г.р., пол мужской/женский, паспорт 00 00 000000 выдан **наименование выдавшего паспорт органа** «___» _____ 20__ г., код подразделения 000-000) зарегистрированного по адресу: **регион, город, улица, дом, строение, квартира**, действующего на основании доверенности № ___, удостоверенной «___» _____ 20__ г. нотариусом нотариального округа города Омска **Фамилия Имя Отчество**, зарегистрированной в реестре за № ___, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1. **ПОКУПАТЕЛЬ** покупает в собственность у **ПРОДАВЦА**, а **ПРОДАВЕЦ** продает **ПОКУПАТЕЛЮ** квартиру, находящуюся по адресу: **регион, город, улица, дом 1 (Один), строение 1 (Один), квартира 1 (Один)**, именуемая в дальнейшем **КВАРТИРА**.
2. Приобретаемая **КВАРТИРА** принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве собственности на основании **наименование документа № ___** от «___» _____ 20__ г., зарегистрированного «___» _____ 20__ г. за № ___, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии ___, 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** ___).
3. Указанная в п.1.1 настоящего Договора **КВАРТИРА** состоит из **2 (Двух)** комнат, общей площадью без учета лоджий, балконов и других летних помещений **50,2 (Пятьдесят целых две десятых)** кв.м, в том числе жилой площадью **40,2 (Сорок целых две десятых)** кв.м. **КВАРТИРА** расположена на **9 (Девятом)** этаже 9-этажного дома.
4. **КВАРТИРА** приобретается **ПОКУПАТЕЛЕМ** у **ПРОДАВЦА** за цену **2 500 000,32 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 32 копейки**.

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

5. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная

(подпись **ПОКУПАТЕЛЯ**)

(подпись **ПРОДАВЦА**)

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

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.город и регион между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАИМОДАВЦЕМ Договору № ____ целевого жилищного займа **полное наименование договора** от « ____ » _____ 20__ г. (далее – Договор целевого жилищного займа);

б) кредитных средств, предоставляемых **полное наименование кредитора (кредитной организации/банка)** (далее – КРЕДИТОР) согласно кредитному договору от « ____ » _____ 20__ г. № ____, заключенному в г.город и регион 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. Кредит согласно Кредитному договору предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере **1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч)** рублей сроком на **150 (Сто пятьдесят)** месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.

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

а) на погашение первоначального взноса в размере **500 000,32 (Пятьсот тысяч) рублей 32 копейки**;

б) на погашение обязательств по Кредитному договору, указанному в пп.б п.2.1 настоящего Договора.

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.

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.

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.

(подпись ПОКУПАТЕЛЯ)

(подпись ПРОДАВЦА)

2.5. На момент подписания настоящего Договора Квартира оценена независимым оценщиком ____ по рыночной стоимости в размере **2 500 000,32 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 32 копейки**, 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 **2 500 000,32 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 32 копейки** в счёт уплаты за приобретаемую КВАРТИРУ выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ за счёт:

а) средств целевого жилищного займа, предоставляемых по Договору целевого жилищного займа в размере **500 000,32 (Пятьсот тысяч) рублей 32 копейки**;

б) кредитных средств, предоставляемых по Кредитному договору в размере **1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей**;

в) собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ в размере **500 000 (Пятьсот тысяч) рублей**.

3.1.2. Денежная сумма в размере **2 500 000,32 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 32 копейки** в счёт уплаты за приобретаемую КВАРТИРУ выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ путем безналичного перечисления со счетов ПОКУПАТЕЛЯ № ____, открытых в **наименование банка (реквизиты банка)** на рублевый счет ПРОДАВЦА № ____, открытый в **наименование банка (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.

При использованный иной **безналичной формы расчета следует указать ее в п.3.1.2.**

3.1.3. Денежная сумма в размере **500 000,32 (Пятьсот тысяч) рублей 32 копейки**, выплачиваемая за счет средств, предоставляемых по Договору целевого жилищного займа, перечисляется на счет ПРОДАВЦА в течение **3 (Трех)** 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

(подпись ПОКУПАТЕЛЯ)

(подпись ПРОДАВЦА)

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 15 (Пятнадцати) 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

(подпись ПОКУПАТЕЛЯ)

(подпись ПРОДАВЦА)

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. **Фамилия Имя Отчество**, гр. **Фамилия Имя Отчество**, 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

ПОКУПАТЕЛЬ

_____ /И.О.Фамилия/

_____ /И.О.Фамилия/

(подпись ПОКУПАТЕЛЯ)

(подпись ПРОДАВЦА)