**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.**
2. ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность у ПРОДАВЦА, а ПРОДАВЕЦ продает квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (именуемая в дальнейшем КВАРТИРА).
3. 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*.*
4. 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.
5. КВАРТИРА приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦА за \_\_\_\_\_\_ рублей РФ.

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

1. 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).

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.**
   1. Расчеты между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производятся в следующем порядке:
      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.**

* 1. **ПРОДАВЕЦ обязуется:**
     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.
     2. В день подписания настоящего Договора передать ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРУ с подписанием передаточного Акта о передаче КВАРТИРЫ согласно ст.556 Гражданского Кодекса Российской Федерации.
     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).*

* 1. **ПРОДАВЕЦ имеет право:**
     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;
     2. Удерживать продаваемую КВАРТИРУ от передачи ПОКУПАТЕЛЮ во владение до её полной оплаты.
  2. **ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:**
     1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в п.1.4. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 3 настоящего Договора.
     2. Принять от ПРОДАВЦА приобретаемую КВАРТИРУ во владение после её фактического получения.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ.**
   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).
   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.

* 1. 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.
  2. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки после передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.
  3. 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.
  4. 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. 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.
  6. 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).*

* 1. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  2. 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:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |