

ДОГОВОР

«__» _____ года

(место заключения)

Гр. _____, гражданство РФ, место рождения: ____, ____ года рождения, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) _____, паспорт серия № _____, выдан ____ «__» ____ 20__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____ (в лице законного представителя/с согласия законного представителя (выбрать нужное) гр. _____, гражданство РФ, место рождения: ____, ____ года рождения, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) _____, паспорт серия № _____, выдан ____ «__» ____ 20__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____)¹ (в лице гр. _____, гражданство РФ, место рождения: ____, ____ года рождения, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) _____, паспорт серия № _____, выдан ____ «__» ____ 20__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____,

действующий/действующая на основании доверенности от _____, зарегистрированной в реестре за номером _____, выданной нотариусом _____, бланк _____)² (_____ (указать наименование юридического лица), зарегистрированное (место нахождения) _____, адрес _____, идентификационный номер налогоплательщика _____, основной государственный регистрационный номер _____ в лице _____, действующего на основании _____ (устава, доверенности))³, именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны,

гр. _____, гражданство РФ, место рождения: ____, ____ года рождения, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) _____, паспорт серия № _____, выдан ____ «__» ____ 20__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____ (в лице законного представителя/с согласия законного представителя (выбрать нужное) гр. _____, гражданство РФ, место рождения: ____, ____ года рождения, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) _____, паспорт серия № _____, выдан ____ «__» ____ 20__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____)⁴ (в лице гр. _____, гражданство РФ, место рождения: ____, ____ года рождения, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) _____, паспорт серия № _____, выдан ____ «__» ____ 20__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____,

действующий/действующая на основании доверенности от _____, зарегистрированной в реестре за номером _____

¹ Указывается в случае, если в качестве Продавца (одного из Продавцов) выступает несовершеннолетнее лицо до 14 лет/с 14 лет до 18 лет/недееспособное лицо/лицо, ограниченное в дееспособности.

² Указывается в случае, если от имени Продавца (одного из Продавцов) выступает представитель по доверенности.

³ Указывается в случае, если Продавцом (одним из Продавцов) выступает юридическое лицо.

⁴ Указывается в случае, если в качестве одного из Покупателей выступает несовершеннолетнее лицо до 14 лет/с 14 лет до 18 лет.

_____, выданной нотариусом _____, бланк _____)⁵, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту-Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель – принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями Договора следующее недвижимое имущество:

- квартира общей площадью _____ кв. м, состоящая из _____ комнат, жилой площадью _____ кв. м, расположенная на _____ этаже многоквартирного жилого дома по адресу: _____ (далее по тексту – Объект недвижимости).

1.2. Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности (*на праве общей долевой собственности в размере: _____ (указать размеры долей в праве общей собственности, принадлежащие каждому из собственников с указанием ФИО)/на праве общей совместной собственности (выбрать нужное)*)⁶ на основании _____ (указать документ-основание: договор(ы), свидетельство(а) о праве на наследство и т.д), что подтверждается _____ (указать документ и его реквизиты, подтверждающий право собственности Продавца) (, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « ____ » _____ года сделана(ы) запись(и) регистрации № _____)⁷.

(1.3. Продавец гарантирует Покупателю, что на момент заключения Договора Объект недвижимости никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запретом не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, лиц, сохраняющих в соответствии с законодательством, в том числе в соответствии со статьей 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", право пользования Объектом недвижимости после его приобретения Покупателем не имеется.)⁸

(1.4. На момент заключения Договора в Объекте недвижимости зарегистрирован по месту жительства Продавец.)⁹

⁵ Указывается в случае, если от имени Покупателя (одного из Покупателей) выступает представитель по доверенности.

⁶ Указывается в случае, если на стороне Продавца выступает несколько лиц.

⁷ Указывается в случае, если право собственности на Объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРП.

⁸ В случае если Объект недвижимости на момент заключения Договора оформлен в залог (ипотеку) в пользу ПАО Сбербанк по ранее выданному Продавцу кредиту, данный пункт излагается в следующей редакции: «1.3. **Продавец** гарантирует **Покупателю**, что на момент заключения Договора Объект недвижимости никому не продан, не подарен, в споре, под арестом или запретом не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, лиц, сохраняющих в соответствии с законодательством, в том числе в соответствии со статьей 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", право пользования Объектом недвижимости после его приобретения **Покупателем** не имеется. На момент заключения Договора Объект недвижимости находится в залоге (ипотеке) у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств **Продавца** по кредитному договору, заключенному между **Продавцом** и ПАО Сбербанк ранее».

⁹ Указывается в случае, если в объекте недвижимости на момент заключения Договора зарегистрирован Продавец.

В случае, если на момент заключения Договора в Объекте недвижимости помимо Продавца зарегистрированы иные лица данный пункт излагается в следующей редакции:

«1.4. На момент заключения Договора в Объекте недвижимости зарегистрированы по месту жительства **Продавец**, а также _____ (указать ФИО иных лиц, зарегистрированных в Объекте недвижимости), для которых в соответствии с законодательством Российской Федерации переход права собственности на Объект недвижимости по Договору является основанием для прекращения права пользования Объектом недвижимости. **Продавец**, подписывая Договор, гарантирует, что _____ (указать

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Стоимость Объекта недвижимости составляет _____ (____) рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

(Далее текст в квадратных скобках печатается при оформлении ипотеки в силу закона в пользу ПАО Сбербанк и Российской Федерации приобретаемого по Договору Объекта недвижимости в качестве исполнения обязательств по Кредитному договору и Договору ЦЖЗ № _____ от _____.)

[2.1.1. (Часть стоимости Объекта недвижимости в размере _____ (____) рублей оплачивается за счёт собственных денежных средств Покупателя.)¹⁰

Часть стоимости в размере _____ (____) рублей оплачивается за счет средств Целевого жилищного займа (далее – ЦЖЗ), предоставленного _____ (ФИО) в соответствии с Договором ЦЖЗ № _____ от _____, заключенным в г. _____ _____ (ФИО) с Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»; сумма ЦЖЗ - _____; срок предоставления ЦЖЗ - _____; погашение ЦЖЗ осуществляется в соответствии с условиями Договора ЦЖЗ № _____ от _____, на оплату первоначального взноса по Кредиту, в соответствии со Свидетельством о праве участника на получение целевого жилищного займа, _____ серия, _____ дата, выданного _____ на основании Федерального закона от 20.08.2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих, Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2008 года № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»), Договором ЦЖЗ № _____ от _____, путем перечисления средств ЦЖЗ на счет Покупателя № _____, открытый _____ с последующим перечислением их Продавцу на банковский счет, указанный в п. 2.2. Договора.

Оставшаяся часть стоимости Объекта недвижимости оплачивается за счёт кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 775001001, расчетный счет № 30301810000006000001, к/с № 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: _____ (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее – Кредитор) в соответствии с Кредитным договором № _____, заключенным ____ . ____ .20 ____ года в _____ между Покупателями Кредитором (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

ФИО иных лиц, зарегистрированных в Объекте недвижимости) не находятся под опекой и попечительством.»

В случае, если на момент заключения Договора в Объекте недвижимости помимо Продавца зарегистрированы иные лица, в том числе несовершеннолетние, данный пункт излагается в следующей редакции:

« 1.4. На момент заключения Договора в Объекте недвижимости зарегистрированы по месту жительства _____ (указать ФИО лиц, зарегистрированных в Объекте недвижимости) и несовершеннолетний (указать ФИО и год рождения), для которых в соответствии с законодательством Российской Федерации переход права собственности на Объект недвижимости по Договору является основанием для прекращения права пользования Объектом недвижимости. **Продавец**, подписывая Договор, гарантирует, что _____ (указать ФИО лиц, зарегистрированных в Объекте недвижимости) не находятся под опекой и попечительством, а также что несовершеннолетний _____ (указать ФИО) не является ребенком, оставшимся без родительского попечения.»

¹⁰ Указывается при оплате части стоимости Объекта недвижимости за счет собственных средств, за исключением средств, выделенных за счет бюджета на оплату части стоимости Объекта недвижимости (средств ЦЖЗ).

Покупатель подтверждает, что на цели оплаты стоимости Объекта недвижимости им не используются целевые кредиты или займы иных кредитных организаций, юридических и физических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных ПАО Сбербанк и средств ЦЖЗ, предоставленного Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

На основании статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года, Объект недвижимости находится в залоге (ипотеке) в силу закона у Кредитора и в последующем залоге (последующей ипотеке) у Российской Федерации в лице уполномоченного органа - Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» с момента государственной регистрации залога (ипотеки) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Предшествующим Залогодержателем по данному залоговому договору является Кредитор, последующим Залогодержателем является Российская Федерация в лице Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», залогодателем - Покупатель.

Права залогодержателя (Кредитора) по Кредитному договору и право залога Объекта недвижимости удостоверяются Закладной.

Закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации в лице Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» не составляется.¹¹ Требования Российской Федерации подлежат удовлетворению после удовлетворения требований Кредитора.

Стороны установили, что с момента передачи Объекта недвижимости Покупателю и до его полной оплаты Объект недвижимости не будет находиться в залоге у Продавца согласно п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.]¹²

(Далее текст в квадратных скобках печатается при оформлении последующей ипотеки в силу закона в пользу ПАО Сбербанк и Российской Федерации приобретаемого по Договору Объекта недвижимости в случае, если на момент заключения Договора Объект недвижимости находится в залоге (ипотеке) у ПАО Сбербанк по ранее предоставленному Продавцу кредиту.)

[2.1.1. (Часть стоимости Объекта недвижимости в размере _____ (_____) рублей оплачивается за счёт собственных денежных средств Покупателя.)¹³

Часть стоимости в размере _____ (_____) рублей оплачивается за счет средств Целевого жилищного займа (далее – ЦЖЗ), предоставленного _____ (ФИО) в соответствии с Договором ЦЖЗ № _____ от _____, заключенным в г. _____ _____ (ФИО) с Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»; сумма ЦЖЗ - _____; срок предоставления ЦЖЗ - _____; погашение ЦЖЗ осуществляется в _____

¹¹ Условия о закладной включаются в случае ее оформления.

¹² Указывается в случае, если оплата по Договору производится после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.

¹³ Указывается при оплате части стоимости Объекта недвижимости за счет собственных средств, за исключением средств, выделенных за счет бюджета на оплату части стоимости Объекта недвижимости (средств ЦЖЗ).

соответствии с условиями Договора ЦЖЗ № ____ от _____, на оплату первоначального взноса по Кредиту, в соответствии со Свидетельством о праве участника на получение целевого жилищного займа, _____ серия, _____ дата, выданного _____ на основании Федерального закона от 20.08.2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих, Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2008 года № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»), Договором ЦЖЗ № ____ от _____, путем перечисления средств ЦЖЗ на счет Покупателя № _____, открытый _____ с последующим перечислением их Продавцу на банковский счет, указанный в п. 2.2. Договора.

Оставшаяся часть стоимости Объекта недвижимости оплачивается за счёт кредитных средств, предоставляемых Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 775001001, расчетный счет № 30301810000006000001, к/с № 30101810400000000225 в Операционном управлении Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ОПЕРУ Москва), БИК 044525225, место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: _____ (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее – Кредитор) в соответствии с Кредитным договором № _____, заключенным ____ . ____ .20__ года в _____ между Покупателем¹⁴ и Кредитором (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Покупатель подтверждает, что на цели оплаты стоимости Объекта недвижимости им не используются целевые кредиты или займы иных кредитных организаций, юридических и физических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных ПАО Сбербанк и средств ЦЖЗ, предоставленного Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

На основании статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года, Объект недвижимости находится в залоге (ипотеке) в силу закона у Кредитора и в последующем залоге (последующей ипотеке) у Российской Федерации в лице уполномоченного органа - Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» с момента государственной регистрации залога (ипотеки) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Предшествующим Залогодержателем по данному залогу (как до исполнения, так и после исполнения Продавцом обязательств по кредитному договору, обеспеченному ипотекой Объекта недвижимости, и заключенному Продавцом с ПАО Сбербанк ранее) является Кредитор, последующим Залогодержателем является Российская Федерация в лице Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», залогодателем - Покупатель.

Права залогодержателя (Кредитора) по Кредитному договору и право залога Объекта недвижимости удостоверяются Закладной.

Закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации в лице Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» не составляется.¹⁵

¹⁴ Указывается, если Покупатель и Заемщик/Созаемщики по Кредитному договору совпадают.

¹⁵ Условие о закладной включается в случае ее оформления.

Требования Российской Федерации подлежат удовлетворению после удовлетворения требований Кредитора.]

Стороны установили, что с момента передачи Объекта недвижимости Покупателю и до его полной оплаты Объект недвижимости не будет находиться в залоге у Продавца согласно п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.]¹⁶

2.2. Указанную в п. 2.1 Договора стоимость Объекта недвижимости Покупатель оплачивает Продавцу в следующем порядке:

Часть стоимости Объекта недвижимости в размере _____ (_____) рублей, передается Покупателем Продавцу в день подписания Договора/передана Покупателем Продавцу до подписания Договора (выбрать нужное), что подтверждается¹⁷ _____.

Часть стоимости Объекта недвижимости, оплачиваемая за счет ЦЖЗ, в размере _____ (____) рублей, указанная в абзаце _____ п.2.1.1. Договора, подлежит перечислению на банковский счет Продавца _____ (ФИО) № _____, открытый в _____ в течение _____ после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора и Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Оставшаяся часть стоимости Объекта недвижимости, оплачиваемая Покупателем за счет кредитных средств, предоставленных Кредитором, а также оплачиваемая за счет собственных денежных средств Покупателя (указывается при необходимости), подлежит передаче Продавцу _____ (ФИО) в течение _____ (указать срок перечисления денежных средств) на банковский счет Продавца _____ (ФИО) № _____, открытый в _____ в течение _____ после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора и Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(Часть стоимости Объекта недвижимости, оплачиваемая за счет средств ЦСЖ, кредитных средств Кредитора, а также сумма в размере _____, оплачиваемая за счет собственных денежных средств Покупателя (указывается при необходимости), подлежит перечислению на банковский [расчетный]¹⁸ счет Продавца № _____, открытый в _____ в течение _____ после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора и Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения

¹⁶ Указывается в случае, если оплата по Договору производится после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.

¹⁷ Указывается в случае, если до подписания Договора внесена предоплата либо часть денежные средства подлежат внесению за счет собственных средств Покупателя в день подписания Договора.

¹⁸ Указывается в случае оплаты стоимости Объекта недвижимости безналичным путем, если Договор заключается с Продавцом – юридическим.

военнослужащих» в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.)¹⁹

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ передача Объекта недвижимости осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту в срок до _____ (указать срок передачи).

3.2. Покупатель приобретает право собственности на Объект недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

3.3. Государственная регистрация перехода права собственности на Объект недвижимости одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.4. Покупатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта недвижимости с момента исполнения Продавцом обязанности по передаче Объекта недвижимости.

3.5. Расходы, связанные с переходом права собственности на Объект недвижимости от Продавца к Покупателю несет _____.

3.6. (Продавец обязуется сняться с регистрационного учета по адресу Объекта недвижимости в течение _____ (_____) календарных дней с даты _____.)²⁰

3.7. Продавец подтверждает, что на момент приобретения права собственности на Объект недвижимости в зарегистрированном браке не состоял/в зарегистрированном браке состоял; согласие супруга(и) на заключение Договора и отчуждение Объекта недвижимости удостоверено _____ (выбрать нужное).

(3.8. Продавец подтверждает, что предварительное разрешение органа опеки и попечительства - _____ (указать наименование органа опеки и попечительства, выдавшего разрешение) от "___" _____ г. № _____ на совершение сделки по отчуждению Объекта недвижимости/на предоставление согласия на отчуждение Объекта недвижимости получено (выбрать нужное).)²¹

(3.8. Покупатель подтверждает, что предварительное разрешение органа опеки и попечительства - _____ (указать наименование органа опеки и попечительства, выдавшего разрешение) на передачу в залог Объекта недвижимости/на

¹⁹ Условие применяется в обязательном порядке в случае, если на момент заключения Договора Объект недвижимости находится в залоге (ипотеке) у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Продавца по кредитному договору, заключенному между Продавцом и ПАО Сбербанк ранее.

²⁰ Указывается в случае, если в Объекте недвижимости на момент заключения Договора зарегистрирован Продавец. В случае, если на момент заключения Договора в Объекте недвижимости помимо Продавца зарегистрированы иные лица данный пункт излагается в следующей редакции:

«3.6. **Продавец** обязуется сняться с регистрационного учета по месту нахождения Объекта недвижимости, а также обеспечить снятие с регистрационного учета _____ (указать ФИО иных лиц, зарегистрированных в Объекте недвижимости) в течение _____ календарных дней с даты _____.»

В случае, если на момент заключения Договора в Объекте недвижимости **Продавец** не зарегистрирован, а зарегистрированы другие лица, данный пункт излагается в следующей редакции:

«3.6. **Продавец** обязуется обеспечить снятие с регистрационного учета по месту нахождения Объекта недвижимости _____ (указать Ф.И.О. других лиц, зарегистрированных в Объекте недвижимости) в течение _____ календарных дней с даты _____.»

²¹ Указывается в случае, если Продавцом (одним из Продавцов) Объекта недвижимости является(ются) несовершеннолетний(ие), недееспособный(ые)/ограниченно дееспособный(ые).

предоставление согласия на передачу в залог Объекта недвижимости получено (выбрать нужное.)²²

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Оплатить стоимость коммунальных услуг, оказанных Продавцу до перехода права собственности на Объект недвижимости/до фактической передачи Объекта недвижимости (выбрать нужное) к Покупателю.

4.1.2. Предупредить Покупателя обо всех недостатках Объекта недвижимости, а также предоставить Покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемым Объектом недвижимости.

4.1.3. С даты заключения Договора до фактической передачи Объекта недвижимости Покупателю не ухудшать его состояния, не сдавать его в аренду, наём, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц и правами пользования членов семьи Продавца.

4.1.4. Передать Покупателю Объект недвижимости по передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4.1.5. В течение _____ (_____) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в _____ (указывается название органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним) заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.

4.1.6. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности в порядке, установленном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

(4.1.7. Направить средства/часть средств, полученных от реализации Объекта недвижимости, на погашение задолженности по кредитному договору, ранее заключенному с ПАО Сбербанк, для полного погашения задолженности и прекращения залога Объекта недвижимости, оформленного в обеспечение исполнения обязательств по данному кредитному договору.)²³

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Принять Объект недвижимости по передаточному акту в порядке, предусмотренном Договором.

4.2.2. Уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном Договором.

4.2.3. В течение _____ (_____) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в _____ (указывается название органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним) заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и ипотеки в силу закона Объекта недвижимости в пользу Кредитора и Российской Федерации.

4.2.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности и регистрацией ипотеки, последующей ипотеки в силу закона, в порядке, установленном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае передачи Продавцом Покупателю Объекта недвижимости, не соответствующего условиям Договора, если недостатки Объекта недвижимости не были

²² Указывается при оформлении ипотеки в силу закона/последующей ипотеки в силу закона приобретаемого по Договору Объекта недвижимости, если одним или несколькими из Покупателей Объекта недвижимости является(ются) несовершеннолетний(ие).

²³ Указывается в случае, если Объект недвижимости на момент заключения Договора оформлен в залог (ипотеку) в пользу ПАО Сбербанк по ранее предоставленному Продавцу кредиту.

оговорены Продавцом, Покупатель, которому передан Объект недвижимости ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков Объекта недвижимости в срок не более _____ с момента _____;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта недвижимости.

4.4. Покупатель обязуется в течение всего периода действия ипотеки на Объект недвижимости:

4.4.1. Не отчуждать Объект недвижимости и не осуществлять его последующую ипотеку без предварительного письменного согласия Кредитора.

4.4.2. Не сдавать Объект недвижимости в аренду/наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять Объект недвижимости правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора.

4.4.3. Принимать меры, необходимые для сохранения Объекта недвижимости, включая текущий и капитальный ремонт; уведомлять Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Объекта недвижимости.

4.4.4. Не проводить переустройство или перепланировку Объекта недвижимости без предварительного письменного согласия Кредитора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Объекта недвижимости, предусмотренного п. 3.1. Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты неустойки в размере _____% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Продавцом срока безвозмездного устранения недостатков, предусмотренного п. 4.3. Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты неустойки в размере _____% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение Продавцом срока обращения в уполномоченный орган с заявлением и документами для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости, предусмотренного п.4.1.5. Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты неустойки в размере ____% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.4. За нарушение Покупателем срока обращения в уполномоченный орган с заявлением и документами для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости и ипотеки в силу закона Объекта недвижимости/последующей ипотеки в силу закона, предусмотренного п.4.2.3. Договора, Продавец вправе потребовать уплаты неустойки в размере _____% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнения условий Договора, составлением дополнений и изменений к Договору.

6.2. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Право собственности на Объект недвижимости переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права. При этом Покупатель становится собственником Объекта недвижимости и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта недвижимости, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

7.3. Переход права собственности от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

(Одновременно с подачей документов на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на Объект недвижимости к Покупателю и ипотеки в силу закона в _____ (указывается название органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним)) представляется Закладная, удостоверяющая права Кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству и право залога Объекта недвижимости, а также заявление/заявления Покупателя о государственной регистрации ипотеки в силу закона.)²⁴

7.4. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях²⁵.

7.5. Договор заключен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру – Продавцу/каждому из Продавцов, Покупателю и органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.6. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 28-33, 37, 209, 223, 288, 292, 339, 339¹, 343, 348, 349, 433, 450, 458, 459, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 13, 43, 50, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35; ст. 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" Сторонам известно и понятно.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.8. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

«Продавец»:

(фамилия, имя, отчество полностью, подпись)

Продавец»²⁶:

²⁴ Указывается в случае оформления в качестве обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору ипотеки Объекта недвижимости в силу закона с одновременной передачей закладной в органы Росреестра.

²⁵ Пункт не указывается, в случае если одна из Сторон по Договору состоит под опекой или попечительством.

²⁶ Указывается в случае, если Продавцом является юридическое лицо

 (лицо, действующее от имени Продавца на основании устава или на основании доверенности;
 фамилия, имя, отчество полностью, подпись)

«Покупатель»:

 (фамилия, имя, отчество полностью, подпись)

(Я, _____ (указать ФИО), гражданство РФ, место рождения: _____, _____ года рождения, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «__» _____ 20__ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____ являясь законным представителем Продавца/Покупателя (выбрать нужное) настоящим даю согласие на заключение Договора.

«__» _____ г. _____) ²⁷ _____ подпись

С содержанием п. 1.4. настоящего Договора ознакомлен(а,ы) и согласен(а,ны).

 (фамилия, имя, отчество полностью, подпись лиц, зарегистрированных в Объекте недвижимости)

²⁷ Указывается, если в качестве Продавца (одного из Продавцов) выступает несовершеннолетнее лицо от 14 лет до 18 лет и/или лицо, ограниченное в дееспособности/в качестве одного из Покупателей выступает несовершеннолетнее лицо от 14 лет до 18 лет.