

## ДОГОВОР

Город \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Гражданин \_\_\_\_\_ (паспорт серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, " \_\_ " \_\_\_\_\_ года), «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, " \_\_ " \_\_\_\_\_ года), «\_\_» \_\_\_\_\_ 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 продаёт 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 учётом лоджий, балконов и других летних помещений \_\_\_\_\_ кв.м., площадью без учёта 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 счёт:

а) средств целевого жилищного займа, предоставляемого Уполномоченным федеральным органом по Договору целевого жилищного займа (именуемый в дальнейшем ЗАЙМОДАВЕЦ), согласно Договору целевого жилищного займа № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ 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, заключённому 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 соответствии с законодательством Российской Федерации (закладная в целях удостоверения прав ЗАЙМОДАВЦА по обеспеченному ипотекой обязательству не выдается).

### 3. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

3.1. Расчёты 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 счёт средств целевого жилищного займа предоставляемых по Договору целевого жилищного займа:

*(Вариант 1)* в безналичном порядке путём перечисления со своего рублёвого счёта № \_\_\_\_\_ в банке « \_\_\_\_\_ » на рублёвый счёт 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 счёт ПРОДАВЦА, является КРЕДИТОР,

*(Вариант 2)* наличным расчётом. 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 счёт 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 несёт 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 объёме 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 \_\_\_\_\_

