

## ДОГОВОР купи-продажи квартиры с обременением в пользу продавца

г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Граждане \_\_\_\_\_ (паспорт серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, "\_\_\_" \_\_\_\_\_ года), «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года), «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, проживающая по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, состоящие в зарегистрированном браке (свидетельство о заключении брака серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, выдано \_\_\_\_\_) именуемые в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, "\_\_\_" \_\_\_\_\_ года), «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», со второй стороны, и \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ**», в лице \_\_\_\_\_ (должность, ф. и.о. полностью), действующего на основании \_\_\_\_\_, с третьей стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПРОДАВЕЦ продает, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность (общую совместную или общую долевую собственность) на условиях, предусмотренных настоящим договором жилое помещение - квартиру, состоящую из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров, жилой площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного дома находящегося по адресу: индекс \_\_\_\_\_, субъект федерации \_\_\_\_\_, населенный пункт \_\_\_\_\_, улица (проспект и пр.) \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, корпус (строение) \_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_, (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. ПРОДАВЕЦ информирует ПОКУПАТЕЛЯ, что на КВАРТИРУ зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на основании Договора об ипотеке/ Договора о последующей ипотеке № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, зарегистрированной \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года (далее – Договор об ипотеке), в обеспечение исполнения обязательств по Договору займа № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года (далее – Договор займа), заключенного между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в качестве Займодавца и гр. \_\_\_\_\_ и гр. \_\_\_\_\_ в качестве Заемщиков.

1.4. Подписывая настоящий Договор, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ выражает свое согласие на продажу КВАРТИРЫ вместе с обременением в виде ипотеки.

1.5. После перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на КВАРТИРУ, ПОКУПАТЕЛЬ становится на место залогодателя и принимает на себя все права и обязанности залогодателя, вытекающие из Договора об ипотеке.

1.6. После государственной регистрации настоящего договора и перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на КВАРТИРУ, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет письмо-заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении права на ипотеку КВАРТИРУ.

1.7. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора вышеуказанная КВАРТИРА никому не продана, не подарена, в споре и под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, за исключением указанного в п. 1.3. настоящего Договора, не обременена, право собственности ПРОДАВЦА никем не оспаривается, а также лиц, обладающих правом пользования КВАРТИРОЙ, в том числе согласно ст.292 и ст. 558 Гражданского кодекса РФ, не имеется *за исключением граждан, указанных в п. 1.9. настоящего Договора.*

1.8. Стороны настоящего Договора в присутствии друг друга ответственно подтверждают, что они действуют без принуждения со стороны или давления в любой форме, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и его обязательств, не находятся под влиянием обстоятельств, вынуждающих совершить данную сделку на крайне не выгодных для себя условиях, что они осознают последствия нарушения условий настоящего Договора.

1.9. На момент подписания настоящего Договора в квартире зарегистрированы по месту жительства \_\_\_\_\_ (ФИО полностью) и \_\_\_\_\_ (ФИО полностью, дата рождения для несовершеннолетних), которые утрачивают право пользования КВАРТИРОЙ с момента государственной регистрации перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ, будут сняты с регистрационного учета и освободят КВАРТИРУ в течение \_\_ дней с даты \_\_\_\_\_.

(Абзац включается, при наличии несовершеннолетних) ПРОДАВЕЦ гарантирует, что \_\_\_\_\_ (ФИО полностью, дата рождения несовершеннолетнего), не находится под опекой или попечительством, либо без родительского попечения, и для отчуждения КВАРТИРЫ в соответствии с п.4 ст.292 Гражданского кодекса РФ согласие органов опеки и попечительства не требуется.

1.10. Стороны пришли к соглашению, что прав залога в соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации на КВАРТИРУ у ПРОДАВЦА не возникает.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. КВАРТИРА продается по цене \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Указанная цена установлена по соглашению Сторон настоящего договора, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Расчеты по настоящему Договору производятся путем открытия ПОКУПАТЕЛЕМ безотзывного покрытого безакцептного аккредитива в \_\_\_\_\_ (указывается наименование банка-эмитента) на сумму полной стоимости КВАРТИРЫ. Получателем средств по аккредитиву является ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ. Исполняющим банком является \_\_\_\_\_ (указывается наименование исполняющего банка).

*(Сторонам сделки рекомендуется пользоваться услугами одного банка и как банка – эмитента, и как исполняющего банка).*

Условием осуществления платежа по аккредитиву является государственная регистрация права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ и прекращение обременения КВАРТИРЫ ипотекой в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ,

Платеж осуществляется по предоставлению следующих документов:

<sup>3</sup>/<sub>4</sub> Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающей право собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ, отсутствие обременения КВАРТИРЫ ипотекой в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ.

Дата закрытия аккредитива: «\_\_» \_\_\_\_\_ года.

Расходы по аккредитиву несет ПОКУПАТЕЛЬ.

ПРОДАВЕЦ и ПОКУПАТЕЛЬ согласны, что получение денежных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ будет являться надлежащим исполнением обязательства ПОКУПАТЕЛЯ по оплате стоимости КВАРТИРЫ в соответствии с настоящим Договором.

*(В случаях, когда цена квартиры значительно превышает сумму задолженности по договору займа, Стороны могут предусмотреть и указать в договоре иную форму, сроки и порядок оплаты той части цены жилого помещения, которая превышает сумму задолженности).*

2.3. До подписания настоящего Договора КВАРТИРА осмотрена ПОКУПАТЕЛЕМ. Недостатки или дефекты, препятствующие использованию КВАРТИРЫ по назначению, на момент осмотра ПОКУПАТЕЛЕМ не обнаружены.

2.4. Передача КВАРТИРЫ ПРОДАВЦОМ и принятие ее ПОКУПАТЕЛЕМ осуществляются на основании передаточного Акта, согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

3.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния КВАРТИРЫ, не сдавать её в аренду, наём, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст.292 Гражданского кодекса РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ.

3.1.2. До момента фактической передачи КВАРТИРЫ погасить все задолженности, если таковые имеются по КВАРТИРЕ: коммунальные платежи, электроэнергия, газ, телефон и др.

3.1.3. В день получения от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств согласно п. 2.2. настоящего Договора предоставить документы, подтверждающие получение указанных денежных средств от ПОКУПАТЕЛЯ. *(включается в текст, оплата квартиры осуществляется не только Залогодержателю).*

3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

3.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае если ПОКУПАТЕЛЬ не исполнит и/или не надлежащим образом исполнит обязательства по оплате КВАРТИРЫ, на условиях и в сроки, установленные п.2.2. настоящего Договора.

3.2.2. Удерживать КВАРТИРУ от передачи ПОКУПАТЕЛЮ во владение до ее полной оплаты.

3.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

3.3.1. Оплатить КВАРТИРУ по цене, указанной в п. 2.1., настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные п. 2.2. настоящего Договора.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

3.4.1. Требовать от Продавца исполнения его обязанностей по Договору.

3.4.2. Требовать от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ осуществления всех необходимых действий для погашения регистрационной записи об ипотеке КВАРТИРЫ по истечению 10 (Десяти) рабочих дней с даты осуществления платежа по аккредитиву.

3.5. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:

3.5.1. В течение 7 (Семи) рабочих дней с даты полного погашения задолженности по Договору займа предоставить ПОКУПАТЕЛЮ подтверждающие документы.

3.4.2. В течении \_\_ (\_\_) рабочих дней с даты полного погашения задолженности по Договору займа, осуществить совместно с ПОКУПАТЕЛЕМ все необходимые действия для погашения регистрационной записи об ипотеке КВАРТИРЫ.

#### 4. ПЕРЕХОД ПРАВ

4.1. Право собственности у ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на данную КВАРТИРУ в \_\_\_\_\_.

4.2. С момента приобретения права собственности на КВАРТИРУ ПОКУПАТЕЛЬ осуществляет права владения, пользования и распоряжения данной КВАРТИРОЙ в соответствии с ее назначением и требованиями жилищного законодательства Российской Федерации, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием КВАРТИРЫ, в том числе уплатой налогов и других обязательных платежей.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона Договора, моральные и/или имущественные интересы которой нарушены в результате ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причинных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов (реальный ущерб), а также компенсации морального вреда.

5.2. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

#### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с момента его государственной регистрации в \_\_\_\_\_.

6.2. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

6.3. В отношениях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения КВАРТИРЫ после ее передачи ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

6.5. Расходы по заключению, государственной регистрации настоящего Договора несет ПОКУПАТЕЛЬ (м. б. ПРОДАВЕЦ или в долях с ПРОДАВЦОМ).

6.6. Настоящий Договор составлен в \_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых храниться в \_\_\_\_\_, два других у ПРОДАВЦА и ПОКУПАТЕЛЯ.

#### 7. Реквизиты И Подписи Сторон

## ПОКУПАТЕЛЬ:

\_\_\_\_\_ (паспорт серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_,  
 " \_\_ " \_\_\_\_\_ года), « \_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения, проживающий по адресу:  
 \_\_\_\_\_, и

\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан  
 \_\_\_\_\_, " \_\_ " \_\_\_\_\_ года), « \_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения,  
 проживающая по адресу: \_\_\_\_\_.

## ПРОДАВЕЦ:

\_\_\_\_\_ (паспорт серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_,  
 " \_\_ " \_\_\_\_\_ года), « \_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения, проживающий по адресу:  
 \_\_\_\_\_, и

\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан  
 \_\_\_\_\_, " \_\_ " \_\_\_\_\_ года), « \_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения,  
 проживающая по адресу: \_\_\_\_\_.

## ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

\_\_\_\_\_ Дата государственной регистрации: « \_\_ » \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию:

\_\_\_\_\_ Место нахождения: \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_

р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_

Покупатель

\_\_\_\_\_

Продавец

\_\_\_\_\_

Залогодержатель

\_\_\_\_\_