**Образец**

**Договор купли-продажи квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (место заключения) | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года |

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]](#footnote-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]](#footnote-2)** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование юридического лица), зарегистрированное (место нахождения)\_\_\_\_\_\_, адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, идентификационный номер налогоплательщика\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер \_\_\_\_\_\_\_в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(устава, доверенности))**[[3]](#footnote-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]](#footnote-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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , выданной нотариусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , бланк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**[[5]](#footnote-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 сособственников с указанием ФИО)*/*на праве* *общей совместной собственности (выбрать нужное)*)[[6]](#footnote-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]](#footnote-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]](#footnote-8)**

(1.4.На момент заключения Договора в Объекте недвижимости зарегистрирован по месту жительства **Продавец.)[[9]](#footnote-9)**

**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]](#footnote-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.

**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 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]](#footnote-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]](#footnote-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]](#footnote-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 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 **Покупателем[[14]](#footnote-14)**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]](#footnote-15) 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]](#footnote-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 подтверждается[[17]](#footnote-17)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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]](#footnote-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 военнослужащих» в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.)**[[19]](#footnote-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]](#footnote-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. N \_\_\_\_\_\_\_\_ на совершение сделки по отчуждению Объекта недвижимости/на предоставление согласия на отчуждение Объекта недвижимости получено (выбрать нужное).)**[[21]](#footnote-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 предоставление согласия на передачу в залог Объекта недвижимости получено (выбрать нужное.))[[22]](#footnote-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]](#footnote-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 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]](#footnote-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 условиях**[[25]](#footnote-25).**

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]](#footnote-26):**

(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]](#footnote-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)

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. [↑](#footnote-ref-1)
2. Указывается в случае, если от имени Продавца (одного из Продавцов) выступает представитель по доверенности. [↑](#footnote-ref-2)
3. Указывается в случае, если Продавцом (одним из Продавцов) выступает юридическое лицо. [↑](#footnote-ref-3)
4. Указывается в случае, если в качестве одного из Покупателей выступает несовершеннолетнее лицо до 14 лет/с 14 лет до 18 лет. [↑](#footnote-ref-4)
5. Указывается в случае, если от имени Покупателя (одного из Покупателей) выступает представитель по доверенности. [↑](#footnote-ref-5)
6. Указывается в случае, если на стороне Продавца выступает несколько лиц. [↑](#footnote-ref-6)
7. Указывается в случае, если право собственности на Объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРП. [↑](#footnote-ref-7)
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». [↑](#footnote-ref-8)
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 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.». [↑](#footnote-ref-9)
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). [↑](#footnote-ref-10)
11. Условия о закладной включается в случае ее оформления. [↑](#footnote-ref-11)
12. Указывается в случае, если оплата по Договору производится после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю. [↑](#footnote-ref-12)
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). [↑](#footnote-ref-13)
14. Указывается, если Покупатель и Заемщик/Созаемщики по Кредитному договору совпадают. [↑](#footnote-ref-14)
15. Условие о закладной включается в случае ее оформления. [↑](#footnote-ref-15)
16. Указывается в случае, если оплата по Договору производится после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю. [↑](#footnote-ref-16)
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. [↑](#footnote-ref-17)
18. Указывается в случае оплаты стоимости Объекта недвижимости безналичным путем, если Договор заключается с Продавцом – юридическим. [↑](#footnote-ref-18)
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. [↑](#footnote-ref-19)
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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.». [↑](#footnote-ref-20)
21. Указывается в случае, если Продавцом (одним из Продавцов) Объекта недвижимости является(ются)несовершеннолетний(ие), недееспособный(ые)/ограниченно дееспособный(ые). [↑](#footnote-ref-21)
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). [↑](#footnote-ref-22)
23. Указывается в случае, если Объект недвижимости на момент заключения Договора оформлен в залог (ипотеку) в пользу ПАО Сбербанк по ранее предоставленному Продавцу кредиту. [↑](#footnote-ref-23)
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. [↑](#footnote-ref-24)
25. Пункт не указывается, в случае если одна из Сторон по Договору состоят под опекой или попечительством. [↑](#footnote-ref-25)
26. Указывается в случае, если Продавцом является юридическое лицо [↑](#footnote-ref-26)
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. [↑](#footnote-ref-27)