

Г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

ДОГОВОР

купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств

(ипотека в силу закона)

Гражданин(ка) _____ Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения « ____ » _____ г., место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____

« ____ » _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и гражданин(ка) _____ Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения « ____ » _____ г., место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____

« ____ » _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», с участием _____ (полное наименование банка-кредитора), ИНН _____, ОГРН _____, адрес места нахождения: _____, именуемого в

дальнейшем «Кредитор» (предоставляющего Покупателю целевой ипотечный кредит на приобретение Квартиры по настоящему Договору), заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить на условиях настоящего Договора жилое помещение — **квартиру** (далее — «Квартира»), имеющую следующие характеристики:

1.1.1. _____ адрес: _____;

1.1.2. кадастровый номер: _____;

1.1.3. общая площадь: _____ кв. м, в том числе жилая площадь: _____ кв. м;

1.1.4. количество комнат: _____;

1.1.5. этаж: _____; этажность дома: _____;

1.1.6. назначение: жилое; вид жилого помещения — квартира.

1.2. Право собственности Продавца на Квартиру подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «___» _____ г. № _____, запись о государственной регистрации права № _____ от «___» _____ г.

1.3. Квартира принадлежит Продавцу на основании

_____ (указывается правоустанавливающий документ: договор купли-продажи / договор дарения / свидетельство о праве на наследство / договор передачи в собственность в порядке приватизации и т. п., его дата и реквизиты).

1.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит, правами третьих лиц не обременена, за исключением обременений, указанных в п. 1.5 настоящего Договора (при их наличии).

1.5. На момент заключения Договора в Квартире зарегистрированы по месту жительства следующие лица, сохраняющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право пользования Квартирой после её продажи (ст. **558** **ГК** **РФ**):

_____. В случае отсутствия таких лиц делается отметка: «лица, сохраняющие право пользования Квартирой, отсутствуют».

1.6. Продавец обязуется в срок не позднее _____ календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю обеспечить снятие с регистрационного учёта по адресу Квартиры всех лиц, не сохраняющих право пользования.

2. ЦЕНА КВАРТИРЫ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. По соглашению Сторон цена Квартиры составляет _____ (_____) рублей **00** копеек. Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством Российской Федерации (ст. **555** **ГК** **РФ**).

2.2. Оплата стоимости Квартиры производится Покупателем в следующем порядке:

2.2.1. **Часть цены в размере _____**
(_____) **рублей** уплачивается Покупателем за счёт **собственных средств** (первоначальный взнос). Указанная сумма передаётся Продавцу путём перечисления на счёт, указанный в разделе 11 Договора, либо путём её закладки на счёт безотзывного покрытого аккредитива (банковскую ячейку), открытого в Кредиторе, не позднее даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. **Часть цены в размере _____**
(_____) **рублей** уплачивается Покупателем за счёт **целевых кредитных средств**, предоставляемых Покупателю Кредитором по кредитному договору № _____ от « ____ » _____ г. (далее — «Кредитный договор»). Указанная сумма перечисляется Кредитором с банковского счёта Покупателя на счёт Продавца, указанный в разделе 11 Договора, в порядке и в сроки, согласованные Сторонами и Кредитором, после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора.

2.3. Расчёты между Сторонами производятся через **безотзывный покрытый аккредитив** (либо счёт эскроу / индивидуальный банковский сейф — нужно указать), открытый Покупателем в Кредиторе. Реквизиты расчётного инструмента:

_____ (вид расчётного инструмента, № счёта аккредитива/эскроу, наименование банка, дата открытия, срок действия). Условиями раскрытия аккредитива (выдачи средств из ячейки/перечисления со счёта эскроу) является представление Продавцом выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию права собственности Покупателя на Квартиру и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора.

2.4. Обязательства Покупателя по оплате стоимости Квартиры считаются исполненными надлежащим образом с момента поступления полной суммы цены, указанной в п. 2.1 Договора, на счёт Продавца. По требованию любой из Сторон факт исполнения обязательств по оплате подтверждается двусторонним актом и платёжными документами.

2.5. Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием аккредитива (счёта эскроу, аренды индивидуального банковского сейфа), несёт **Покупатель**, если иное прямо не указано в дополнительном соглашении Сторон.

3. КРЕДИТНЫЕ СРЕДСТВА. УЧАСТИЕ КРЕДИТОРА

3.1. Покупатель уведомляет Продавца, что часть цены Квартиры в размере, указанном в п. 2.2.2 Договора, оплачивается за счёт целевых кредитных средств, предоставляемых ему Кредитором на основании Кредитного договора № _____ от « ____ » _____ г. на следующих условиях:

3.1.1. сумма кредита: _____
(_____) рублей;

3.1.2. срок кредита: _____ месяцев с даты предоставления кредита;

3.1.3. процентная ставка: _____ процентов годовых (либо переменная — указывается порядок определения);

3.1.4. цель кредита: приобретение Квартиры по настоящему Договору.

3.2. Продавец надлежаще ознакомлен с фактом приобретения Квартиры с использованием кредитных средств Кредитора и согласен с порядком расчётов, установленным разделом 2 настоящего Договора.

3.3. Кредитор подписывает настоящий Договор в подтверждение факта предоставления Покупателю целевых кредитных средств на условиях Кредитного договора и в подтверждение возникновения у Кредитора прав залогодержателя в отношении Квартиры с момента государственной регистрации перехода права собственности на неё к Покупателю.

4. ИПОТЕКА В СИЛУ ЗАКОНА

4.1. Стороны и Кредитор подтверждают, что в соответствии с **п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** Квартира с момента её государственной регистрации права собственности Покупателя считается находящейся в залоге (ипотеке) у Кредитора в обеспечение исполнения обязательств Покупателя по Кредитному договору. **Ипотека возникает в силу закона** и регистрируется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

4.2. Залогодержателем по ипотеке является Кредитор. Покупатель является залогодателем.

4.3. Покупатель не вправе без предварительного письменного согласия Кредитора отчуждать Квартиру (продавать, дарить, обменивать, вносить в качестве вклада в уставный капитал и т. п.), передавать её в последующий залог, в безвозмездное пользование, а также производить её перепланировку или переустройство, существенно изменяющие предмет ипотеки. Указанные ограничения действуют до полного исполнения Покупателем обязательств по Кредитному договору и снятия записи об обременении в Едином государственном реестре недвижимости.

4.4. Права Кредитора как залогодержателя могут быть удостоверены закладной, оформляемой в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации об ипотеке, если её оформление прямо предусмотрено Кредитным договором или соглашением Сторон. Условия оформления и хранения закладной устанавливаются Кредитным договором.

4.5. Снятие обременения (прекращение ипотеки) производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, после полного исполнения

Покупателем обязательств по Кредитному договору на основании совместного заявления Покупателя и Кредитора либо заявления Кредитора, поданного в уполномоченный орган.

5. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

5.1. Передача Квартиры Продавцом и принятие её Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами **акту приёма-передачи**, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора, в срок не позднее _____ календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, если иной срок не согласован Сторонами в письменной форме.

5.2. В акте приёма-передачи Стороны указывают фактическое состояние Квартиры, перечень передаваемого вместе с ней оборудования и предметов (при наличии), показания приборов учёта коммунальных ресурсов, отсутствие или наличие задолженности по коммунальным услугам и иные существенные обстоятельства.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходит к Покупателю с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи.

5.4. Продавец обязуется передать Квартиру в надлежащем санитарно-техническом состоянии, свободной от мебели и личных вещей Продавца и иных лиц (кроме оговорённых в акте), без задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, услуг связи, электроэнергии и иных платежей за период до даты подписания акта приёма-передачи.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА И ИПОТЕКИ

6.1. Переход права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю и ипотека в силу закона в пользу Кредитора подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со **ст. 551 ГК РФ, ст. 14, 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»**.

6.2. Стороны обязуются совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки в силу закона: подать заявления и комплект документов в уполномоченный орган (Росреестр) лично, через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) либо в электронном виде через сервис электронной регистрации Кредитора в течение _____ рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

6.3. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности несёт **Покупатель**, если иное не согласовано Сторонами в письменной форме. Размер государственной пошлины определяется в соответствии со **ст. 333.33 НК РФ** на дату подачи документов.

6.4. Право собственности Покупателя на Квартиру и ипотека в силу закона возникают с момента внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр недвижимости.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Продавец обязуется:

7.1.1. передать Покупателю Квартиру по акту приёма-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора;

7.1.2. передать Покупателю относящиеся к Квартире документы (технический паспорт, поэтажный план — при наличии, ключи от Квартиры, ключи от почтового ящика, домофонные карты и т. п.);

7.1.3. обеспечить освобождение Квартиры от своего имущества и снятие с регистрационного учёта проживающих в ней лиц в сроки, предусмотренные пп. 1.6, 5.4 Договора;

7.1.4. не совершать в отношении Квартиры действий, влекущих обременение её правами третьих лиц, с даты подписания Договора и до государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю;

7.1.5. по требованию Покупателя или Кредитора предоставить документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки.

7.2. Покупатель обязуется:

7.2.1. оплатить стоимость Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора;

7.2.2. принять Квартиру по акту приёма-передачи в установленный срок;

7.2.3. уплатить государственную пошлину за регистрацию перехода права собственности;

7.2.4. соблюдать ограничения, установленные разделом 4 настоящего Договора, в течение всего срока действия ипотеки;

7.2.5. застраховать Квартиру в порядке и в сроки, предусмотренные Кредитным договором (страхование предмета залога), и поддерживать действие договора страхования до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.

7.3. Стороны вправе требовать друг от друга надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, а также применения мер ответственности, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты, предусмотренных разделом 2 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере _____ процента от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более _____ процентов от цены Квартиры.

8.3. В случае нарушения Продавцом обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные разделом 5 Договора, Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере _____ процента от цены Квартиры за каждый день просрочки, но не более _____ процентов от цены Квартиры.

8.4. Сторона, нарушившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причинённые таким нарушением убытки в части, не покрытой неустойкой.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путём переговоров. Срок ответа на письменную претензию — _____ календарных дней с даты её получения.

9.2. При недостижении согласия путём переговоров спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Квартиры в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации.

9.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему. Переход права собственности по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения в письменной форме, подписания Сторонами и (при необходимости) согласования с Кредитором. Изменения, влияющие на условия залога Квартиры, требуют обязательного письменного согласия Кредитора.

9.5. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Кредитора и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

9.6. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе

ст. 549, 550, 551, 555, 558 ГК РФ, ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 14, 18 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

10.1.1. Акт приёма-передачи Квартиры (Приложение № 1);

10.1.2. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Квартиры (Приложение № 2);

10.1.3. Копия Кредитного договора № _____ от «___» _____ г. (по согласованию Сторон, Приложение № 3);

10.1.4. Иные документы по соглашению Сторон.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Ф.И.О.: _____

Дата рождения: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

ИНН: _____

СНИЛС: _____

Банковские реквизиты для расчётов: расчётный счёт

в банке: _____

БИК: _____

корреспондентский счёт: _____

_____/_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

ПОКУПАТЕЛЬ:

Ф.И.О.: _____

Дата рождения: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

ИНН: _____

СНИЛС: _____

Банковские реквизиты: счёт аккредитива/эскроу

в банке-кредиторе: _____

_____/_____/

(подпись)

(Ф.И.О.)

КРЕДИТОР (БАНК):

Полное наименование: _____

ОГРН: _____

ИНН / КПП: _____

Адрес места нахождения: _____

Корреспондентский счёт: _____

БИК: _____

Реквизиты Кредитного договора: №

от: _____

Уполномоченный представитель:

(должность, Ф.И.О., доверенность №, дата)

_____/_____/ М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)