

Договор купли-продажи квартиры

г.Москва

«___» _____ 201__ г.

Мы, гражданин(ка) Российской Федерации _____ (Ф.И.О.), _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____ (указывается дата выдачи и орган, выдавший паспорт), код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

и гражданин(ка) Российской Федерации _____ (Ф.И.О.), _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____ (указывается дата выдачи и орган, выдавший паспорт), код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**»,

действуя добровольно, находясь в здравом уме и ясной памяти, заключили настоящий Договор (именуемый далее - «Договор») в простой письменной форме о нижеследующем:

1.Продавец продает, а Покупатель приобретает в (общую совместную/общую долевую) (Ф.И.О Покупателя 1 ___ - ___/___ доли в праве общей долевой собственности, Ф.И.О. Покупателя 2 ___ - ___/___ доли в праве общей долевой собственности, и т.д. с указанием долей всех покупателей) собственность квартиру, расположенную по адресу: _____ (именуемую далее «Квартира») на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.Квартира состоит из ___ комнат(ы), имеет общую площадь _____ (_____) кв.м, жилую площадь _____ (_____) кв.м, расположена на _____ (_____) этаже жилого дома. Кадастровый (условный) номер Квартиры _____.

3.Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____ (указываются все документы-основания возникновения права собственности Продавца на Квартиру, поименованные в Свидетельстве о праве собственности, и их реквизиты), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «___» _____ года сделана запись регистрации № _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк: серия _____ № _____, выданным «___» _____ года _____ (указывается орган, выдавший свидетельство).

4.По соглашению Сторон цена Квартиры составляет _____ (_____) рублей.

Квартира приобретается Покупателем у Продавца за счет собственных средств Покупателя в размере _____ (_____) рублей и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей, предоставляемых Покупателю на цели приобретения Квартиры Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Среднерусского банка ОАО «Сбербанк России» в соответствии с кредитным договором № _____ от «___» _____ 201__ г. (далее – Кредитный договор), заключенным в городе Москве между Покупателем и Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Среднерусского банка ОАО «Сбербанк России» (местонахождение: 117997, г.Москва, ул.Бавилова, дом 19, почтовый адрес: 109544, г.Москва, ул.Б.Андроньевская, д.8, ОГРН1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 775003012) (далее – Банк). Условия предоставления Банком кредита Покупателю предусмотрены Кредитным договором.

5.Необходимо выбрать один из вариантов порядка оплаты цены Квартиры.

Вариант I (без использования индивидуального сейфа Банка):

Покупатель оплачивает стоимость Квартиры Продавцу в следующем порядке:

¹ Указываются данные всех Покупателей – будущих собственников Объекта недвижимости.

-собственные средства в размере _____ (_____) Покупатель передает Продавцу в течение ____ (_____) дней _____ (указывается, когда Покупатель выплачивает Продавцу денежные средства. Например, после подписания Договора и т.д.);

-кредитные средства в размере _____ (_____) рублей Покупатель передает Продавцу в течение ____ (_____) дней после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю и государственной регистрации ипотеки Квартиры в силу закона в пользу Банка в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____.

Вариант II (с использованием индивидуального сейфа Банка):

-собственные средства в размере _____ (_____) рублей Покупатель передает Продавцу в течение ____ (_____) дней _____ (указывается, когда Покупатель выплачивает Продавцу денежные средства. Например, после подписания Договора и т.д.);

-передача Покупателем Продавцу кредитных средств Банка в размере _____ (_____) рублей в счет оплаты Квартиры осуществляется с использованием индивидуального сейфа Банка после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю и регистрации ипотеки Квартиры в силу закона в пользу Банка в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____.

6.Квартира будет находиться в залоге у Банка в обеспечении исполнения обязательств Покупателя (Залогодателя) с момента государственной регистрации ипотеки на Квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 (далее - Закон). Согласно статье 20 Закона государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления Залогодателя одновременно с государственной регистрацией права собственности Залогодателя на Квартиру. При этом Залогодержателем по данному залогу является Банк, как организация, предоставившая Покупателю кредит на покупку Квартиры, а Залогодателем, соответственно, – Покупатель. Право Залогодержателя удостоверяется Закладной.

7.В соответствии с ч.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на Квартиру не возникает.

8.Стороны пришли к соглашению, что Квартира передается Покупателю по подписываемому Сторонами передаточному акту в соответствии со ст.556 ГК РФ в течение ____ (_____) дней с момента получения Покупателем Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру, но не ранее полной оплаты цены Квартиры Покупателем.

9.Необходимо выбрать один из вариантов:

Вариант I:

На момент заключения настоящего Договора на регистрационном учете в Квартире никто не состоит. Лица, сохраняющие право пользования Квартирой после перехода права собственности на нее к Покупателю, отсутствуют.

Вариант II:

На момент подписания настоящего Договора в Квартире зарегистрирован(ы) (указываются все лица, зарегистрированные в Квартире) _____ (Ф.И.О.), _____ года рождения, и _____ (Ф.И.О.), _____ года рождения, которые обязуются сняться с регистрационного учета в Квартире в течение ____ (_____)² дней после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

Вариант III:

² Выдача Банком кредита Покупателю осуществляется после представления в Банк документов, подтверждающих, что лица, зарегистрированные в Квартире на момент заключения Договора, сняты с регистрационного учета в Квартире.

На момент заключения настоящего Договора в Квартире зарегистрирован Продавец и его несовершеннолетний ребенок – _____ (Ф.И.О.), _____ года рождения.

Продавец обязуется сняться с регистрационного учета в Квартире в течение ____ (____) дней после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

Также Продавец в течение ____ (____) дней после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю обязуется снять с регистрационного учета в Квартире своего несовершеннолетнего ребенка _____ (Ф.И.О.), _____ года рождения, обеспечить его жильем и зарегистрировать его по другому адресу, о чем имеется нотариально удостоверенное заявление³.

10. Продавец подтверждает и гарантирует, что является полноправным и законным собственником Квартиры, до заключения настоящего Договора Квартира не отчуждена, не заложена, в споре, аренде и под арестом не состоит, предметом долга не является, не обременена правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается.

11. Покупатель вправе сдавать Квартиру в аренду, наем, передать ее во временное безвозмездное пользование, иным способом распоряжаться заложеной Квартирой только с предварительного письменного согласия Банка (Залогодержателя).

12. Необходимо выбрать один из вариантов:

Вариант I:

Продавец гарантирует, что в Квартире отсутствуют перепланировки, не зарегистрированные в установленном законом порядке.

Вариант II:

Продавец информирует, что в Квартире имеется перепланировка, не зарегистрированная в установленном законом порядке, а именно: _____ . Покупатель обязуется согласовать вышеперечисленные изменения в установленном законом порядке либо в срок не позднее 6 (Шести) месяцев после заключения настоящего Договора привести жилое помещение в соответствие с планом БТИ.

13. Покупатель обязан согласовывать с Банком (Залогодержателем) перепланировку кредитуемой Квартиры, влекущую ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае реализации.

14. На момент заключения настоящего Договора Продавец не имеет задолженности по квартплате, оплате электроэнергии, коммунальным и налоговым платежам на Квартиру.

15. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они не признаны судом недееспособными либо ограниченно дееспособными, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не совершают сделку купли-продажи под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

16. Необходимо выбрать один из вариантов для Продавца и Покупателя:

Для Продавца:

Вариант I (если на Квартиру распространяется режим совместной собственности супругов):

Продавец на настоящий момент состоит в браке / на момент приобретения права собственности на Квартиру состоял в браке, и на Квартиру распространяется режим совместной собственности супругов. Нотариально удостоверенное согласие супруга(и) Продавца на сделку по отчуждению Квартиры имеется.

Вариант II (если на Квартиру не распространяется режим совместной собственности супругов):

³ Выдача Банком кредита Покупателю осуществляется после представления в Банк документов, подтверждающих, что Продавец и его несовершеннолетний ребенок, зарегистрированные в Квартире на момент заключения Договора, сняты с регистрационного учета в Квартире, а также документ, подтверждающий, что несовершеннолетний ребенок Продавца зарегистрирован по новому адресу.

Продавец не состоит в браке, и на Квартиру не распространяется режим совместной собственности супругов. Соответствующее нотариально удостоверенное заявление Продавца имеется.

Для Покупателя:

Вариант I (если состоит в браке):

Покупатель на настоящий момент состоит в браке. Нотариально удостоверенное согласие супруга(и) Покупателя на сделку по приобретению Квартиры, передаче ее в залог и ее возможному последующему отчуждению имеется.

Вариант II (если не состоит в браке):

Покупатель не состоит в браке. Соответствующее нотариально удостоверенное заявление Покупателя имеется.

Вариант III (если Покупатели – супруги):

Покупатели на настоящий момент состоят в зарегистрированном браке.

17. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ и по одному экземпляру выдается Сторонам настоящего Договора.

18. Переход права собственности на Квартиру и ипотека в силу закона в пользу Банка подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____.

Подписи сторон:

Продавец:

Гр. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Покупатель:

Гр. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)