

**Договор купли-продажи
квартиры с привлечением ипотечных средств**

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Мы, _____, пол: _____, гражданство _____, место рождения: _____, _____ года рождения, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированная(ый) по адресу: Свердловская _____, именуемая(ый) в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны и _____, пол: _____, гражданство _____, место рождения: _____, _____ года рождения, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированная(ый) по адресу: Свердловская _____, именуемая(ый) в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ с другой стороны, а вместе далее именуемые Сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ передает в собственность ПОКУПАТЕЛЯ Квартиру _____-комнатную, общей площадью _____ кв.м., находящуюся по адресу: _____, кадастровый (или условный) номер: _____ (далее по тексту Объект недвижимости).

2. Объект недвижимости принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании _____.

Государственная регистрация произведена в Управлении Федеральной регистрационной службе по _____ области (Краю, Республике), о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись регистрации № _____ и выдано Свидетельство о государственной регистрации права серии ____ № _____ от _____ года.

3. Объект недвижимости оценивается Сторонами в _____ (_____) рублей, перечисляемых на следующий счет ПРОДАВЦА: _____, хранящийся в _____ (НАИМНОВАНИЕ БАНКА).

Объект недвижимости приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых _____, именуемым в дальнейшем БАНК, согласно Кредитному договору № _____ от «__» __ 20__ г. (далее Кредитный договор), заключенному в между ПОКУПАТЕЛЕМ и БАНКОМ.

4. Стоимость Объекта недвижимости уплачивается в следующем порядке:

_____ (_____) рублей – за счет собственных средств, уплачиваются в день подписания настоящего договора купли-продажи Объекта недвижимости;

_____ (_____) рублей – за счет кредитных средств БАНКА уплачиваются в течение _____ дней после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области (Краю, Республике), а также после государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу БАНКА путем перечисления указанной суммы со счета ПОКУПАТЕЛЯ, на счет ПРОДАВЦА (ЛЮБО ИНОЙ ПОРЯДОК).

В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ Стороны договорились, что Объект недвижимости до полной оплаты его стоимости не находится в залоге у ПРОДАВЦА.

5. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ Объект недвижимости в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору считается находящимся в залоге у БАНКА в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Залогодержателем Объекта недвижимости является БАНК. Залогодателем является ПОКУПАТЕЛЬ. Право Залогодержателя удостоверяется Закладной.

6. До заключения настоящего договора купли-продажи ПРОДАВЕЦ гарантирует, что Объект недвижимости ни кому не продан, не заложен, в споре и под арестом (запретом) не состоит, не передан в аренду, наем, безвозмездное пользование, а также не обременен правами пользования членов семьи собственника. Объект недвижимости свободен от любых прав третьих лиц.

7. На момент заключения настоящего Договора в Объекте недвижимости никто не зарегистрирован.

8. ПРОДАВЕЦ обязан не позднее ___ дней с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области (Краю, Республике) передать ПОКУПАТЕЛЮ Объект недвижимости без составления акта приема-передачи.

9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта недвижимости после её передачи ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

10. Право собственности на Объект недвижимости возникает у ПОКУПАТЕЛЯ с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к ПОКУПАТЕЛЮ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области (Краю, Республике).

11. После государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области (Краю, Республике) Объект недвижимости переходит в собственность ПОКУПАТЕЛЯ, который за свой счет осуществляет ремонт и эксплуатацию Объекта недвижимости, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным всего дома.

12. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на Объект недвижимости сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из кредитного договора.

13. ПОКУПАТЕЛЬ удовлетворен качественным состоянием Объекта недвижимости, установленным путем внутреннего осмотра объекта недвижимости перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил ПРОДАВЕЦ.

14. Стороны в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого ими договора и обстоятельств его заключения, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

15. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации перехода права собственности.

16. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.

17. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим договором Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнением условий договора, составлением дополнений и изменений к договору.

При недостижении соглашения Стороны вправе передать спор для разрешения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

18. Расходы на государственную регистрацию перехода права собственности Стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

19. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

20. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

21. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии _____ области (Края, Республике).

22. Подписи Сторон:

Денежные средства в размере _____ (_____) рублей были перечислены на счет: _____, хранящийся в _____.

(ФИО полностью, подпись)

ПРОДАВЕЦ:

(ФИО полностью, подпись)

ПОКУПАТЕЛЬ:

(ФИО полностью, подпись)