**Образец**

**Договор купли-продажи квартиры**

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

гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство РФ, место рождения: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны,

гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство РФ, место рождения: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту-Договор) о нижеследующим:

1. **Предмет договора.**

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** - принять (*принять в общую долевую собственность в размере: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать размеры долей в праве общей собственности, подлежащие передаче каждому из сособственников с указанием ФИО*)*/принять в общую совместную собственность (выбрать нужное))***[[1]](#footnote-1)** 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)*)[[2]](#footnote-2) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указать документ-основание)*, 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 №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*)**[[3]](#footnote-3)**.

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.

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.**[[4]](#footnote-4)**

**2. Цена договора и порядок расчетов**

2.1. Стоимость Объекта недвижимости составляет\_\_\_\_\_ (\_\_\_) рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

Часть стоимости в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей оплачивается за счёт собственных денежных средств **Покупателя**)**[[5]](#footnote-5)**

Оставшаяся часть стоимости Объекта недвижимости в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей оплачивается за счёт кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 (далее – Кредитор) в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_\_\_, заключенным \_\_\_.\_\_\_\_\_\_.20\_\_ года в \_\_\_\_\_\_ между **Покупателем[[6]](#footnote-6)/**Ф.И.О**.[[7]](#footnote-7) (**выбрать нужное)и Кредитором (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

На основании статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года Объект недвижимости находится в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Залогодержателем по данному залогу является Кредитор, залогодателем - **Покупатель**.

Права залогодержателя по Кредитному договору и право залога Объекта недвижимости удостоверяются закладной.

Стороны установили, что с момента передачи Объекта недвижимости Покупателю и до его полной оплаты Объект недвижимости не будет считаться находящимся в залоге у Продавца согласно п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.

2.2. Указанную в п. 2.1 Договора стоимость Объекта недвижимости **Покупатель** оплачивает **Продавцу** в следующем порядке:

Расчеты между сторонами по Договору производятся с использованием индивидуального сейфа Кредитора, находящегося по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Передачаденежных средств ***(****оставшейся части денежных средств)***Продавцу** в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дней(я) после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости и его ипотеки в силу закона в пользу Кредитора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

**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 права 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, а также обеспечить снятие с регистрационного учета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указать ФИО иных лиц, зарегистрированных в Объекте недвижимости)* в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней с даты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.7. **Продавец** подтверждает, что на момент приобретения права собственности на Объект недвижимости *в зарегистрированном браке не состоял/в зарегистрированном браке состоял, согласие супруга на отчуждение Объекта недвижимости удостоверено*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*выбрать нужное).*

**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 указанного 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 состояния вышеуказанного Объекта недвижимости, 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*) 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.

4.2. **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*) 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[[8]](#footnote-8)**.**

4.2.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности и регистрацией ипотеки, 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.

**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, 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, уточнением 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 регистрирующего органа) представляется закладная, удостоверяющая права Кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству и право залога Объекта недвижимости, а также заявление Покупателя о государственной регистрации ипотеки в силу закона.

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.

7.5. Договор заключен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру – **Продавцу**, **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, 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*)

**«Покупатель»:**

(*фамилия, имя, отчество полностью, подпись*)

1. Указывается в случае, если на стороне Покупателя выступает несколько лиц. [↑](#footnote-ref-1)
2. Указывается в случае, если на стороне Продавца выступает несколько лиц. [↑](#footnote-ref-2)
3. Указывается в случае, если право собственности на Объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРП. [↑](#footnote-ref-3)
4. 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-4)
5. 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 социальной выплаты). [↑](#footnote-ref-5)
6. Указывается в случае, если Покупатель и Заемщик/Созаемщики по Кредитному договору совпадают. [↑](#footnote-ref-6)
7. Указывается в случае, если один из Покупателей или несколько из Покупателей не является(ются) Созаемщиком(ами) по Кредитному договору. [↑](#footnote-ref-7)
8. Указывается в случае оформления ипотеки в силу закона/последующей ипотеки в силу закона приобретаемого по Договору Объекта недвижимости. [↑](#footnote-ref-8)