

Договор купли-продажи квартиры

Город Кемерово Кемеровской области Российской Федерации
Двадцать девятое мая две тысячи восемнадцатого года

Гражданин Российской Федерации _____ **Ф.И.О.**,
_____ **г.р.**, паспорт _____, выдан _____ (кем,
дата), код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в
дальнейшем **Продавец** с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____ **Ф.И.О.**,
_____ **г.р.**, паспорт _____, выдан _____ (кем,
дата), код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, 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, а Покупатель купить в собственность и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество: (Пример: **1-комнатную квартиру**, расположенную на втором этаже многоквартирного жилого дома по адресу: _____, общей площадью **32,5** (тридцать две целых пять десятых) кв.м., (далее по тексту – Объект недвижимости).

1.2. Указанный Объект недвижимости принадлежит **Продавцу** на основании _____ (Правоустанавливающие документы) Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы _____ области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись № _____.

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

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена Объекта недвижимости составляет **1300 000** (один миллион триста тысяч) рублей 00 коп. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Расчет между сторонами производится в следующем порядке:

- Часть стоимости Объекта недвижимости в сумме **550 000** (пятьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. оплачивается за счёт собственных денежных средств Покупателя до подписания настоящего договора.

- Оставшаяся часть стоимости Объекта недвижимости в сумме **750 000 (семьсот пятьдесят тысяч)** руб. 00 коп. оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Покупателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19, (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором от _____ г. № _____, заключенным в г. _____ (Город) между Кредитором и Заемщиком, далее – Кредитный договор:

- Стороны пришли к соглашению, что денежные средства в сумме кредита будут оплачены наличными деньгами с оформлением расписки о получении денежных средств Продавцом в течение 7 дней после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору и ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка в органах,

осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ Объект недвижимости, принятый в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу Закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При регистрации права собственности Покупателя на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Объекта недвижимости в силу закона. Залогодержателем по данному залoгу является Банк. Права Залогодержателя будут удостоверяться Закладной.

2.4. 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 ГК РФ.

2.5. Покупатель обязуется отчуждать, передавать в последующую ипотеку, иным образом распоряжаться объектом недвижимости, производить перепланировку и переустройство жилого помещения только с предварительного письменного согласия Залогодержателя (Банка).

3. Передача Объекта недвижимости и переход права собственности

3.1. Покупатель произвел осмотр Объекта недвижимости и претензий к техническому состоянию Объекта не имеет.

3.2. Объект недвижимости передается Покупателю с момента заключения настоящего договора, который, по соглашению сторон, имеет силу акта приема – передачи.

3.3. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора он является полноправным и законным собственником Объекта недвижимости, что отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования объектом. Объект недвижимости не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается.

3.4. На момент подписания Договора в Объекте недвижимости зарегистрирован _____, который обязуется сняться с регистрационного учета в течении 14 дней после подписания настоящего Договора.

3.5. Переход права собственности на Объект недвижимости от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области.

3.6. Покупатель приобретает право собственности на Объект недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

3.7. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности Стороны несут поровну в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на него несет Покупатель.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Оплатить стоимость коммунальных услуг, оказанных Продавцу, до перехода права собственности на Объект недвижимости 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. Освободить Объект недвижимости от своего имущества и передать ключи от квартиры в срок до 15 июня 2018 года.

4.1.4. Передать Покупателю Объект недвижимости в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.5. Совершить все необходимые действия для перехода права собственности на Объект недвижимости, в том числе своевременно подписать и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все необходимые документы.

4.1.6. Продавец обязуется передать Объект в том качественном состоянии, каком он есть на день подписания Договора.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Объект недвижимости в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.2. Уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.2.3. Своевременно подписать и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости.

4.3. Стороны обязуются нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Прочие условия

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. Стороны гарантируют, что они заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой, также что они в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

5.3. Продавец и Покупатель подтверждают и гарантируют, что на момент заключения настоящего договора в отношении них и их супругов не возбуждалось производство по делу о банкротстве; имущество, являющееся предметом данного договора, не входит в конкурсную массу; у них и установленных Законом лиц (конкурсного кредитора, уполномоченного органа) нет намерения начинать процедуру банкротства, что они не имеют брачных договоров и супругов (бывших супругов), согласие которых в соответствии со ст.ст. 34-37 Семейного кодекса Российской Федерации могло бы потребоваться для заключения данной сделки.

5.4. Стороны, руководствуясь ст. 421, 431.2, 461 ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца или вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца, в том числе вследствие нарушения прав третьих лиц при приобретении Объекта недвижимости или любых других, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия Объекта недвижимости у Покупателя по этим основаниям, Продавец обязуется возместить Покупателю все понесенные убытки и расходы, связанные с вышеуказанными обстоятельствами.

5.6. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора он является полноправным и законным собственником Объекта недвижимости, что отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования объектом, что он не имеет задолженностей по налогам и сборам на указанный Объект недвижимости, что до подписания настоящего договора указанный Объект недвижимости никому другому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не

состоит, а также гарантирует, что он внесет соответствующие изменения в сведения ЕГРН о личных данных (при необходимости).

5.7. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй у Покупателя, третий находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области.

Подписи сторон:

Продавец: _____

Покупатель: _____