**Договор купли-продажи объекта недвижимости**

*(квартиры/комнаты/долей в праве собственности на квартиру - указать один из вариантов)*

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области «\_\_\_» \_\_\_\_ 201\_ года.

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_»\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_ 200\_\_ года, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_, кв. \_\_\_\_,

(в лице законного представителя /с согласия законного представителя гр.\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспортные данные, адрес)[[1]](#footnote-1),

(в лице гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспортные данные, адрес, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зарегистрированной в реестре за номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , выданной нотариусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , бланк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[2]](#footnote-2),

именуемые в дальнейшем Продавец, *(указываются все продавцы)*  с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_ 200\_\_ года, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_, кв. \_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Покупатель, *(указываются все покупатели)* с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в *(общую* *долевую/совместную)[[3]](#footnote-3)* собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество: *(\_\_\_\_ комнатную квартиру/комната в \_\_\_ комнатной квартире)[[4]](#footnote-4)* *(\_\_\_\_\_ доли (количество прописью) в праве общей долевой собственности на \_\_\_\_\_ комнатную квартиру)[[5]](#footnote-5)*, расположенную на \_\_\_\_ этаже \_\_\_ - этажного дома по адресу: РФ,\_\_\_\_\_, общей площадью\_\_\_\_ кв.м., в т.ч. жилая\_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту – Объект недвижимости).

1.2. Указанный Объект принадлежит Продавцу на праве\_\_\_ собственности на основании: \_\_\_\_\_*(указываются документы-основания согласно Свидетельства о государственной регистрации права на объект)*, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним\_\_\_\_ сделана запись №\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия \_\_\_ №\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_.

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 осознавать 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\_\_\_\_\_ (\_\_\_) *(указать цифрами и прописью)* рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2.Расчет между сторонами производится в следующем порядке[[6]](#footnote-6):

- Часть стоимости в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. оплачивается за счёт собственных денежных средств Покупателя до подписания настоящего договора.[[7]](#footnote-7)

- Часть стоимости в сумме\_\_\_\_\_ оплачивается за счет средств социальной выплаты, предоставленной \_\_\_(ФИО), в соответствии\_\_\_\_\_\_ (вписывается основание предоставления социальной выплаты, в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[8]](#footnote-8)

- Часть стоимости в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей оплачивается за счет средств федерального бюджета в виде субсидии, выделяемой по Государственному жилищному сертификату – свидетельству о выделении субсидии на приобретение жилья серии \_\_\_\_ №\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_ (*указать полное наименование органа, выдавшего сертификат и дату выдачи)* не позднее \_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору и получения Покупателем свидетельства о государственной регистрации права на продаваемый Объект на свое имя.

Сумма по ГЖС будет перечислена со счета по обслуживанию государственного жилищного сертификата №\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытого на имя Покупателя (ФИО)\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ отделении №\_\_\_ ОАО «Сбербанк России» в соответствии с подпрограммой Выполнения государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы, на счет Продавца (ФИО)\_\_\_\_\_\_\_, открытом в \_\_\_\_\_\_\_\_ отделении №\_\_\_ ОАО «Сбербанк России», ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_, к/сч \_\_\_\_\_\_\_*(указываются реквизиты банка продавца),* ИНН Продавца \_\_\_\_\_\_\_.[[9]](#footnote-9)

- Оставшаяся часть стоимости Объекта недвижимости в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп. оплачивается за счёт кредитных средств, предоставляемых Покупателю Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование ОАО «Сбербанк России») (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором №\_\_\_\_ от \_\_\_\_, заключенным в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Кредитором и Заемщиком/Созамщика: (ФИО), далее – Кредитный договор:

*(указывается один из выделенных абзацев)*

***- Стороны пришли к соглашению, что денежные средства в сумме кредита (либо полностью) будут храниться в Индивидуальном сейфе Банка, согласно договору аренды Индивидуального сейфа.*** ***Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты Объекта производится в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю, а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[10]](#footnote-10).***

**- *Указанные денежные средства будут перечислены на счет (вклад) Продавца \_\_\_\_\_\_\_ открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_ отделении №\_\_\_ ОАО «Сбербанк России», ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_, к/сч \_\_\_\_\_\_\_, ИНН Продавца*** *(либо оплачены наличными деньгами с оформлением расписки о получении денежных средств Продавцом)* ***в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 [[11]](#footnote-11).***

(За счет кредитных денежных средств оплачивается приобретение Объекта недвижимости с неотделимыми улучшениями.)*[[12]](#footnote-12)*

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 залогу является Банк.[[13]](#footnote-13)

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 зарегистрированы *\_\_\_\_\_\_(указывается ФИО, дата рождения) / зарегистрированные лица отсутствуют*. Продавец обязуется обеспечить снятие указанных лиц с регистрационного учета до \_\_\_\_\_\_\_\_ (*указывается максимально короткий срок) - абзац вписывается в случае наличия зарегистрированных лиц в Объекте недвижимости*.

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[[14]](#footnote-14).

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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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. 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[[15]](#footnote-15).

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Указывается в случае, если Продавцом/Покупателем выступает несовершеннолетнее лицо до 14 лет/с 14 лет до 18 лет. [↑](#footnote-ref-1)
2. Указывается в случае, если за Продавца/Покупателя действует представитель по доверенности. [↑](#footnote-ref-2)
3. Выбрать нужный вариант [↑](#footnote-ref-3)
4. Указывается в случае отчуждения квартиры/комнаты в коммунальной квартире. [↑](#footnote-ref-4)
5. Указывается в случае, если отчуждаются доли в праве собственности на квартиру. [↑](#footnote-ref-5)
6. Выбрать необходимые варианты оплаты [↑](#footnote-ref-6)
7. Не указывается в случае, если средства социальной выплаты (субсидии, материнского капитала и т.п.) выступают в качестве собственных средств. [↑](#footnote-ref-7)
8. Указывается в случае, если часть стоимости объекта недвижимости оплачивается за счет средств социальной выплаты (субсидии, материнского капитала и т.п.). [↑](#footnote-ref-8)
9. Абзацы указываются в случае частичной оплаты объекта недвижимости за счет средств ГЖС. [↑](#footnote-ref-9)
10. Абзац включается при расчетах с использованием индивидуального сейфа Банка. [↑](#footnote-ref-10)
11. Абзац включается при расчетах без использования Индивидуального сейфа банка. [↑](#footnote-ref-11)
12. Указывается в случае кредитования объекта недвижимости как сделки с «недофинансированием». [↑](#footnote-ref-12)
13. Пункт не включается при кредитовании под залог имеющегося объекта недвижимости. [↑](#footnote-ref-13)
14. указать уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории \_\_\_\_\_\_ области [↑](#footnote-ref-14)
15. См. сноску 13. [↑](#footnote-ref-15)