Договор купли-продажи квартиры

(населенный пункт) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Гражданин Фамилия Имя Отчество («\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.р., пол мужской/женский, место рождения – (населенный пункт), семейное положение – (женат/холост, замужем/не замужем), паспорт 00 00 000000 выдан (наименование выдавшего паспорт органа) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., код подразделения 000-000), зарегистрированный по адресу: регион, город, улица, дом, строение, квартира, именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, (в случае, если от лица Покупателя действует лицо по доверенности, указывается документ на основании, которого оно действует, а именно: «в лице Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании доверенности №\_\_\_\_, удостоверенной «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. нотариусом г.\_\_\_\_(населенный пункт), зарегистрированной в реестре за № \_\_» (Примечание: В доверенности обязательно должно быть прописано право на заключение договора купли-продажи с указанием приобретаемого объекта, право на заключение договора целевого жилищного займа (полное наименование договора, в том числе дата и номер) с ФГКУ «Росвоенипотека») с одной стороны, и

гражданин Фамилия Имя Отчество («\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.р., пол мужской/женский, место рождения – (населенный пункт), семейное положение – (женат/холост, замужем/не замужем), паспорт 00 00 000000 выдан (наименование выдавшего паспорт органа) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., код подразделения 000-000), зарегистрированный по адресу: регион, город, улица, дом, строение, квартира, именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с другой стороны,

**или** наименование юридического лица (зарегистрированный (наименование регистрирующего органа) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. за ОГРН 0000000000000, ИНН 0000000000, КПП 000000000, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: регион, город, улица, дом, строение, офис), именуемое в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, в лице Фамилия Имя Отчество («\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.р., пол мужской/женский, паспорт 00 00 000000 выдан наименование выдавшего паспорт органа «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., код подразделения 000-000), зарегистрированного по адресу: регион, город, улица, дом, строение, квартира, действующего на основании доверенности № \_\_\_, удостоверенной «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. нотариусом нотариального округа г. (населенный пункт) Фамилия Имя Отчество, зарегистрированной в реестре за №  \_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
2. ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность у ПРОДАВЦА, а ПРОДАВЕЦ продает ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРУ, находящуюся по адресу: регион, город, улица, дом 1 (Один), строение 1 (Один), квартира 1 (Один), именуемая в дальнейшем КВАРТИРА.
3. Приобретаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании наименование документа № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., зарегистрированного «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. за № \_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии \_\_\_, выданным «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. наименование территориального органа Росреестра, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. сделана запись о регистрации № \_\_\_ (условный № КВАРТИРЫ).

 1.3. Указанная в пункте 1.1 настоящего Договора КВАРТИРА состоит из \_\_ (количество прописью) комнат, общей площадью без учета лоджий, балконов и других летних помещений \_\_\_\_\_ (количество прописью) кв.м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_ (количество прописью) кв.м. КВАРТИРА расположена на \_\_ (номер этажа прописью) этаже \_\_\_-этажного дома.

 1.4. КВАРТИРА приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦА за цену \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей.

 1.5. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная КВАРТИРА никому не продана, не подарена, не заложена; в споре, под арестом или запрещением не состоит; рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена; а также лиц, обладающих правом пользования указанной КВАРТИРОЙ, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), не имеется.

1. **ИСТОЧНИКи ОПЛАТЫ**
	1. ПРОДАВЕЦ КВАРТИРЫ проинформирован ПОКУПАТЕЛЕМ, что КВАРТИРА, указанная в пункте 1.1 и настоящего Договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет:

а) средств целевого жилищного займа в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей, предоставляемого Уполномоченным федеральным органом (далее – ЗАИМОДАВЕЦ) согласно заключенному в (населенный пункт) между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАИМОДАВЦЕМ Договору № \_\_\_целевого жилищного займа (полное наименование договора) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. (далее – Договор целевого жилищного займа);

б) собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей.

* + 1. Целевой жилищный заем согласно Договору целевого жилищного займа предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ для приобретения в собственность, указанной в п. 1.1 настоящего Договора.
		2. В соответствии с пунктом 1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ на КВАРТИРУ в обеспечение обязательств, принятых по Договору целевого жилищного займа, оформляется залог в пользу ЗАИМОДАВЦА, в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ до возникновения права у участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на использование накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, либо до полного возврата средств целевого жилищного займа в случаях и порядке, предусмотренном ч.2 ст. 15 Федерального закона от 20.08.2004 г. № 117–ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнсолужащих». Залогодержателем по данному залогу является Российская Федерация в лице ЗАИМОДАВЦА.
		3. В соответствии с п.5 ст.488 ГК РФ стороны определили, что КВАРТИРА с момента передачи её ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.
1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ**
	1. Средства целевого жилищного займа, указанные в подпункте «а» пункта 2.1 настоящего Договора, выплачиваются ПРОДАВЦУ путем безналичного перечисления ЗАЙМОДАВЦЕМ на рублевый счет ПРОДАВЦА № \_\_\_, открытый в наименование банка (реквизиты банка) (далее – Счет ПРОДАВЦА).-
	2. Средства целевого жилищного займа перечисляется на счет ПРОДАВЦА в соответствии с пунктом 14 Правил предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370, после государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента и предоставления ЗАЙМОДАВЦУ:

настоящего Договора с регистрационными надписями органа Росреестра о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Российской Федерации;

выписки из ЕГРП, содержащей информацию об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении КВАРТИРЫ кроме ипотеки (залога) в пользу Российской Федерации в лице ЗАЙМОДАВЦА.

3.3. Собственные средства ПОКУПАТЕЛЯ, указанные в подпункте «б» пункта 2.1 настоящего Договора, выплачиваются ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ путем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается форма расчета собственными средствами с ПРОДАВЦОМ).

3.4. Соглашение о цене и порядке расчета является существенным условием настоящего Договора, в случае сокрытия сторонами подлинной цены КВАРТИРЫ и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

* 1. **ПРОДАВЕЦ обязуется:**
		1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния КВАРТИРЫ; не сдавать её в аренду, наем, безвозмездное пользование; не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст. 292 ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ.
		2. Передать ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРУ в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на к ПОКУПАТЕЛЮ с подписанием Передаточного акта о фактической передаче КВАРТИРЫ согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.
		3. В течение 3 (трех) календарных дней с даты заключения Договора представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ.
		4. В день, следующий за днем получения от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств согласно п. 3.1 и п. 3.2. настоящего Договора, предоставить документы, подтверждающие получение от ПОКУПАТЕЛЯ указанных денежных средств.
	2. **ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:**
		1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в пункте 1.4 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 3 настоящего Договора.
		2. Принять от ПРОДАВЦА приобретаемую КВАРТИРУ в течение срока, указанного в п. 4.1.2 настоящего Договора с подписанием Передаточного акта о фактической передаче КВАРТИРЫ.
		3. В течение 3 (трех) календарных дней с даты заключения Договора представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона.
1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**
	1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключённым) с даты его государственной регистрации (в соответствии с пунктом 2 ст. 558 ГК РФ) и действует до даты полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств в соответствии с пунктами 4.1, 4.2 настоящего Договора.
	2. Содержание ст.167, 209, 223, 288, 292, 488, 556 ГК РФ и ст.43, 77, 78 Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» сторонам понятно.
	3. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки после передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.
	4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением КВАРТИРЫ ипотекой в силу закона стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	5. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на КВАРТИРУ сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из Договора целевого жилищного займа.
	6. Стороны настоящего Договора подтверждают, что не лишены дееспособности; не состоят опекой и попечительством; не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
	7. Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ никто не зарегистрирован.

или Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ проживают и зарегистрированы по месту жительства гр. Фамилия Имя Отчество, гр. Фамилия Имя Отчество, которые будут сняты с регистрационного учёта и освободят КВАРТИРУ в течение \_\_\_ (\_\_\_) дней с даты \_\_\_.

* 1. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, один – для ЗАЙМОДАВЦА и по одному экземпляру для каждой из сторон.
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. За не исполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами обязанностей по Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.О.Фамилия/ | ПОКУПАТЕЛЬ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.О.Фамилия/ |