**Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка или земельного участка (проект)**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области «\_\_\_» 202\_\_\_ 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, именуемое далее – Объект(ы): *(выбрать нужное)*

а) *(\_\_\_\_ жилой/садовый/дачный дом)[[4]](#footnote-4) (\_\_\_\_\_\_ долей (количество прописью) в праве общей долевой собственности на жилой/садовый/дачный дом)[[5]](#footnote-5),* общей площадью\_\_\_\_ кв.м, в т.ч. жилая\_\_\_\_ кв.м, кадастровый (условный) номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_.

б) земельный участок, *(\_\_\_\_\_\_ долей (количество прописью) в праве общей долевой собственности на земельный участок)[[6]](#footnote-6),* общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: РФ,\_\_\_\_\_[[7]](#footnote-7), категория земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Указанный(е) Объект(ы) принадлежит(ат) Продавцу на праве\_\_\_ собственности на основании:

а) \_\_\_\_\_*(указываются документы-основания согласно Свидетельства о государственной регистрации права на жилой/садовый/дачный дом)*, 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 \_\_\_\_\_\_.

б) \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются документы-основания согласно Свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок),* 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 (ов) недвижимости составляет\_\_\_\_\_ (\_\_\_) *(указать цифрами и прописью)* рублей, в т.ч.:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_) рублей стоимость жилого дома;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_) рублей стоимость земельного участка.

 Цена является окончательной и изменению не подлежит.

 2.2.Расчет между сторонами производится в следующем порядке[[8]](#footnote-8):

- Часть стоимости в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. оплачивается за счёт собственных денежных средств Покупателя до подписания настоящего договора.[[9]](#footnote-9)

 - Оставшаяся часть стоимости Объекта(ов) в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп. оплачивается за счёт кредитных средств, предоставляемых Покупателю **Публичным акционерным обществом «Сбербанк России»,** ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова,19, почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_, (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором № от , **заключенным в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** далее – Кредитный договор: *(указывается один из выделенных абзацев)*

**- *Указанные денежные средства будут*** *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 [[10]](#footnote-10).***

(За счет кредитных денежных средств оплачивается приобретение Объекта(ов) недвижимости с неотделимыми улучшениями.)*[[11]](#footnote-11)*

 2.3. В соответствии со ст. ст. 64.1, 64.2.и 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. Объект(ы) недвижимости, принятый(е) в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, считае(ю)тся 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.[[12]](#footnote-12) При регистрации права собственности Покупателя на Объект(ы) одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Объекта(ов). Залогодержателем является Банк.[[13]](#footnote-13) Права Залогодержателя удостоверяются Закладной[[14]](#footnote-14).

 2.4. Стороны установили, что с момента передачи Объекта Покупателю и до его полной оплаты Объект 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. Продавец обязуется передать Объект(ы) в том качественном состоянии, каком он есть на день подписания Договора.

 3.3. Объект(ы) передае(ю)тся Покупателю с момента заключения настоящего договора, который, по соглашению сторон, имеет силу акта приема – передачи.

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

 3.5. На момент подписания Договора в Объекте(ах) зарегистрированы *\_\_\_\_\_\_(указывается ФИО, дата рождения) / зарегистрированные лица отсутствуют*. Продавец обязуется обеспечить снятие указанных лиц с регистрационного учета до\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указывается максимально короткий срок[[15]](#footnote-15)*.

 3.6. Переход права собственности на Объект(ы) от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области[[16]](#footnote-16).

 3.7. Покупатель приобретает право собственности на Объект(ы) с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

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

 3.9. Риск случайной гибели или повреждения Объекта(ов) 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(ы) недвижимости к Покупателю *(пункт указывается при продаже жилого дома) .*

4.1.2. Предупредить Покупателя обо всех недостатках Объекта(ов), а также предоставить Покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемым Объектом(амии).

4.1.3. Освободить Объект недвижимости от своего имущества и передать ключи в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.1.4. Передать Покупателю Объект(ы) в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.5. Совершить все необходимые действия для перехода права собственности на Объект(ы), 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(ы) 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(ы).

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[[17]](#footnote-17)

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 жилого/садового/дачного дома/иных объектов потребительского назначения. [↑](#footnote-ref-4)
5. Указывается в случае отчуждения доли в праве собственности на жилой/садовый/дачный дом/иных объектов потребительского назначения [↑](#footnote-ref-5)
6. Указывается в случае отчуждения доли в праве собственности на земельный участок [↑](#footnote-ref-6)
7. Пункт б) пунктов 1.1. и 1.2 указывается в случае, если земельный участок под домом принадлежит Продавцу на праве собственности или земельный участок является самостоятельным предметом договора. [↑](#footnote-ref-7)
8. Выбрать необходимые варианты оплаты [↑](#footnote-ref-8)
9. Не указывается в случае, если средства социальной выплаты (субсидии, ГЖС, материнского капитала и т.п.) выступают в качестве собственных средств. [↑](#footnote-ref-9)
10. Абзац включается при расчетах без использования Индивидуального сейфа банка. [↑](#footnote-ref-10)
11. Указывается в случае кредитования объекта недвижимости как сделки с «недофинансированием». [↑](#footnote-ref-11)
12. Указывается ссылка на статью в зависимости от предмета ипотека: (ст. 64.1 указанного закона – при ипотеке земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств Банка; ст. 64.2 – при ипотеке земельного участка, на котором находятся здания или сооружения, приобретенные с использованием кредитных средств Банка; ст. 77 – при ипотеке жилого дома, иного строения сооружения потребительского назначения). [↑](#footnote-ref-12)
13. Абзац включается при оформлении кредитуемого объекта в залог в силу закона. Если кредитование под залог имеющегося объекта недвижимости или при оформлении договора ипотеки (возможно по программе загородная недвижимость/гараж), то абзац не включается. [↑](#footnote-ref-13)
14. Абзац об оформлении закладной включается в зависимости от программы кредитования . [↑](#footnote-ref-14)
15. Пункт включается в случае, если по Договору купли-продажи вместе с земельным участком (с долями в праве собственности на земельный участок), приобретается находящееся на нем жилое помещение, в котором возможна регистрация граждан по месту жительства. Если приобретается объект нежилого назначения дача/ садовый дом/ другое строение потребительского назначения (в т.ч. гараж)/ объект незавершенного строительства/ земельный участок, данный пункт не включается. [↑](#footnote-ref-15)
16. указать уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории \_\_\_\_\_\_ области. [↑](#footnote-ref-16)
17. См. сноску 17 [↑](#footnote-ref-17)