**Договор купли-продажи квартиры**

**с возникновением ипотеки в силу закона**

Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_года

Граждане \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 19\_ года) "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 19\_ года) "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, проживающая по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющиеся супругами (свидетельство о заключении брака серия \_\_\_, N \_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_ 19\_\_ года, выдано \_\_\_\_\_\_), именуемые в дальнейшем "ПОКУПАТЕЛЬ", с одной стороны,

и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_ года) "\_\_" \_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (для юридического лица указываются организационно-правовая форма, наименование, должность, Ф.И.О. уполномоченного для подписания лица, основания полномочий), именуемый в дальнейшем "ПРОДАВЕЦ", со второй стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. ПОКУПАТЕЛЬ покупает в общую совместную (вариант - долевую) собственность у ПРОДАВЦА, а ПРОДАВЕЦ продает квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (именуемая в дальнейшем "КВАРТИРА").

1.2. Приобретаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве (варианты - общей совместной, общей долевой) собственности согласно свидетельству о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_ 19\_\_ года (либо иной документ, подтверждающий право собственности), выданному \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_ года на основании Договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_ г., зарегистрированного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за N \_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_ года; инвентаризационный номер КВАРТИРЫ \_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Указанная КВАРТИРА состоит из \_\_\_\_\_\_ комнат общей площадью с учетом лоджий, балконов и других летних помещений \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, общей площадью без учета лоджий, балконов и других летних помещений \_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_ кв. м. КВАРТИРА расположена на \_\_\_\_\_ этаже \_\_-этажного дома. (При покупке отдельно стоящего дома добавляются сведения по земле.)

1.4. Инвентаризационная стоимость КВАРТИРЫ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, что подтверждается справкой N \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_, выданной ГУП "Бюро технической инвентаризации" г. \_\_\_\_\_\_ Московской области.

На момент подписания настоящего Договора рыночная стоимость КВАРТИРЫ (для отдельного дома - также и земли) как предмета ипотеки в силу закона составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, акт оценки N \_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Стороны пришли к соглашению о том, что КВАРТИРА продается по цене \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ. (При покупке отдельно стоящего дома указывается отдельно стоимость земельного участка.)

1.6. 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 РФ, не имеется.

**2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМОЙ КВАРТИРЫ**

2.1. КВАРТИРА (для отдельного дома - также земля), указанная в пп. 1.1 и 1.2 настоящего Договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (именуемый в дальнейшем "КРЕДИТОР") согласно Кредитному договору N \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенному в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (именуемый в дальнейшем "Кредитный договор").

2.2. Кредит согласно Кредитному договору предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей для целей приобретения в (вариант - общую совместную, общую долевую) собственность ПОКУПАТЕЛЯ КВАРТИРЫ (для отдельного дома - также земля), указанной в п. 1.1 настоящего Договора, со сроком возврата кредита - \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяца, считая с даты фактического предоставления кредита.

2.3. За пользование кредитом ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает проценты из расчета процентной ставки \_\_ (\_\_)% годовых, начисляемых ежемесячно на остаток задолженности по кредиту.

2.4. КВАРТИРА, приобретаемая ПОКУПАТЕЛЕМ по настоящему Договору (для отдельного дома - также земля), в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, находится в залоге с момента государственной регистрации права собственности в соответствии со статьей 77 Федерального закона Российской Федерации "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 года

N 102-ФЗ.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по данному залогу является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ как организация, предоставившая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кредит (заем) на покупку КВАРТИРЫ, а ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (СОЛИДАРНЫМИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯМИ) соответственно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

При этом они принимают на себя права и обязанности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, предусмотренные Федеральным законом РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", Гражданским кодексом РФ, Законом РФ "О залоге".

Стороны определили, что КВАРТИРА (для отдельного дома - также земля) с момента передачи ее ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.

2.5. Права КРЕДИТОРА по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на КВАРТИРУ (для отдельного дома - также землю), обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой ПОКУПАТЕЛЕМ и выдаваемой в соответствии с законодательством РФ.

**3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ**

3.1. Расчеты между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производятся в следующем порядке:

3.1.1. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_ рублей в счет уплаты за приобретаемую КВАРТИРУ выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ как за счет собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ, так и за счет средств предоставляемого ипотечного кредита по Кредитному договору:

(Вариант 1) в безналичном порядке путем перечисления суммы аванса со своего рублевого счета N \_\_\_\_ в банке "\_\_\_" на рублевый счет ПРОДАВЦА N \_\_\_\_\_\_, открытый в банке "\_\_\_\_\_". При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться представление финансовых документов, подтверждающих факт получения указанных средств ПРОДАВЦОМ, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет ПРОДАВЦА, является КРЕДИТОР.

(Вариант 2) наличным расчетом. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться представление нотариально удостоверенной расписки ПРОДАВЦА о получении соответствующей суммы (если ПРОДАВЕЦ - физическое лицо) или финансовых документов, подтверждающих факт внесения денежных средств в кассу организации (если ПРОДАВЕЦ - юридическое лицо).

3.1.2. Уплата денежной суммы в указанном в подпункте 3.1.1 Договора размере выплачивается в два этапа. При этом аванс в размере \_\_\_\_\_\_ рублей уплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ в течение одного банковского дня после:

(Вариант 1) - подписания настоящего Договора.

(Вариант 2) - государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ.

3.1.3. Окончательный расчет производится после государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ за счет кредитных средств в течение одного банковского дня, считая с даты фактического получения предоставляемого ему ипотечного кредита по Кредитному договору.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

4.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния КВАРТИРЫ, не сдавать ее 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.

4.1.2. В день подписания настоящего Договора передать ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРУ с подписанием передаточного акта о передаче КВАРТИРЫ согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.1.3. В день получения от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств согласно пп. 3.1.2 и 3.1.3 настоящего Договора предоставлять документы, подтверждающие получение ПОКУПАТЕЛЕМ указанных денежных средств.

4.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств:

- указанных в п. 3.1.2 настоящего Договора, в течение \_\_\_ дней (максимальный срок - 10 (десять) дней), считая с даты подписания настоящего Договора;

- указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, в течение \_\_\_ дней (максимальный срок - 15 (пятнадцать) дней), считая с даты государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ.

4.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в п. 3.1.1 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 3 настоящего Договора.

4.3.2. Принять от ПРОДАВЦА приобретаемую КВАРТИРУ во владение после ее фактического получения.

4.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

4.4.1. Требовать от владельца закладной по исполнении части обеспеченного ипотекой в силу закона денежного обязательства удостоверения частичного исполнения (внесении ежемесячного, в том числе досрочного, платежа) способом, достаточным для ПОКУПАТЕЛЯ и очевидным для возможных последующих владельцев закладной.

4.4.2. Требовать от владельца закладной передачи ему закладной после окончательного исполнения обеспеченного ипотекой в силу закона денежного обязательства.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его государственной регистрации.

5.2. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ всех обязательств по настоящему Договору.

Обязательства ПОКУПАТЕЛЯ в части ипотеки КВАРТИРЫ в силу закона действуют до даты полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств, права по которым удостоверены закладной, в соответствии с пп. 2.2 и 2.3 настоящего Договора.

5.3. Замена предмета ипотеки в силу закона - КВАРТИРЫ - по настоящему Договору допускается только с письменного согласия КРЕДИТОРА (при передаче прав по закладной - владельца закладной) на основании нотариально удостоверенного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения КВАРТИРЫ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

5.5. ПОКУПАТЕЛЬ (может быть ПРОДАВЕЦ или в долях с ПРОДАВЦОМ) оплачивает все расходы, связанные с нотариальным удостоверением и государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением КВАРТИРЫ ипотекой в силу закона и выдачей закладной КРЕДИТОРУ.

5.6. 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 Кредитного договора.

5.7. На дату подписания настоящего Договора в приобретаемой КВАРТИРЕ зарегистрированы следующие лица:

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.8. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.9. Настоящий Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах \_\_\_\_\_\_\_, нотариуса города \_\_\_\_, по адресу: город \_\_\_\_, \_\_\_\_\_, и по экземпляру выдается сторонам.

ПОДПИСИ СТОРОН:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бесплатные шаблоны этого и других документов вы можете найти на сайте <https://formadoc.ru>