

Договор купли-продажи между физическими лицами с использованием кредитных средств

г. Москва

_____ года

Мы, гр. [Продавец ФЛ] ФИО, _____ года рождения, место рождения: *место рождения* _____, паспорт Российской Федерации: _____ выдан: *Кем выдан* _____, когда выдан: _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС/ИНН: _____, с одной стороны, (далее – **Продавец**)

гр. [Покупатель ФЛ] ФИО, _____ года рождения, место рождения: *место рождения* _____, паспорт Российской Федерации: _____ выдан: *Кем выдан* _____, когда выдан: _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС/ИНН: _____, (далее – **Покупатель**) с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор купли-продажи (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателя** квартиру, общей площадью _____ кв. м, расположенную по адресу: _____, кадастровый номер: _____, состоящую из _____ комнат (далее – **Объект**), а **Покупатель** обязуется принять **Объект** и уплатить за него установленную **Договором** цену.

1.2. **Объект** принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании следующего документа: *Договор купли-продажи / Договор дарения/ Договора мены/ Договора аренды/ Свидетельство о праве на наследство/ Решения (приватизация)* № _____ от _____ о чем в Едином государственном реестре недвижимости _____ сделана запись регистрации № _____.

2. Цена Договора и порядок расчетов.

2.1. Стоимость **Объекта** составляет _____ (сумма прописью) руб. _____ коп. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. **Стороны** устанавливают следующий порядок оплаты стоимости **Объекта**.

2.2.1. [За счет собственных средств] _____ (сумма прописью) руб. _____ коп. оплачивается за счет собственных денежных средств **Покупателя**.

2.2.1.1. [Задаток] Из них _____ руб. _____ коп. оплачены Покупателем Продавцу до даты заключения Договора в качестве задатка.

2.2.2. [КРЕДИТ/ИПОТЕКА] _____ (сумма прописью) руб., _____ коп. оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных следующему лицу: _____ (далее – **Заемщик/Созаемщик(и)**) в соответствии с **Кредитным договором** № _____ от _____ (далее – **Кредитный договор**), заключенным с (наименование банка) _____ ИНН _____ ОГРН _____ Лицензия Банка России _____ от _____, корреспондентский счет (далее – **Банк**). Срок кредита _____ (число прописью) месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены **Кредитным договором**.

2.2.3. [военная ипотека] _____ (сумма прописью) руб. _____ коп. оплачивается за счет средств целевого жилищного займа, согласно Договору целевого жилищного займа № _____ от «____» _____ 20__ года (далее – ЦЖЗ, Договор ЦЖЗ), заключенному между Покупателем и уполномоченным федеральным органом – Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – УФО).

2.3. Порядок расчетов по Договору.

2.3.1. Расчеты по Договору проводятся в следующем порядке:

[СБР] Покупатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО) (далее – Номинальный счет) не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания Договора. Расходы по расчетам с использованием Номинального счета несет Покупатель. Перечисление денежных средств Продавцу (или Продавцу и указанным им лицам) осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (Одного) рабочего дня до 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения информации о государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю и ипотеки в пользу Залогодержателя.

[аккредитив] Покупатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора посредством аккредитива. Покупатель течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения Договора открывает безотзывный, покрытый, безналичный аккредитив. Исполняющим банком является [Банк открытия аккредитива] Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Получателем средств по аккредитиву является Продавец. Условием исполнения аккредитива является предоставление Продавцом в Исполняющий банк документов, указанных в договоре на открытие аккредитива.

[ячейка] Покупатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора посредством внесения наличных денежных средств в банковскую ячейку в [Банк где открыта ячейка] _____ (далее – Ячейка). Покупатель течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения Договора вносит денежные средства в размере стоимости Договора в Ячейку. Условия доступа к ячейке указаны в договоре аренды Ячейки.

3. Существенные условия Договора.

3.1. [КРЕДИТ/ИПОТЕКА] С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости **Объект** находится в залоге (ипотеке) у **Банка** и [военная ипотека] Российской Федерации в лице УФО на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998.

- 3.2. [КРЕДИТ/ИПОТЕКА] При регистрации права собственности **Покупателя** на **Объект** одновременно подлежит регистрации право залога **Объекта**. Залогодержателем является **Банк и [военная ипотека]** Российская Федерация в лице УФО, а Залогодателем – **Покупатель**.
 - 3.3. Право залога у **Продавца** на **Объект** не возникает согласно п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). [РАССРОЧКА] У **Продавца** возникает право залога на **Объект** согласно п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ до полного расчета по Договору. Залог в пользу Продавца подлежит регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с регистрацией перехода права собственности на **Объект** к Покупателю.
 - 3.4. [КРЕДИТ/ИПОТЕКА]**Покупатель** обязуется в течение всего периода действия ипотеки на **Объект** без предварительного письменного согласия **Залогодержателя**: не отчуждать **Объект** и не осуществлять его последующее обременение; не сдавать **Объект** в аренду/наем, не передавать его в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц; не проводить переустройство и перепланировку **Объекта**.
 - 3.5. **Покупатель** осмотрел **Объект** и претензий по его качеству не имеет. **Продавец** обязуется передать **Объект** в том состоянии, котором он находится на день заключения Договора.
 - 3.6. [без АПП] **Объект** передается на основании Договора, который является документом, подтверждающим передачу Объекта **Продавцу** и его прием **Покупателем** (ст. 556 ГК РФ). **Объект** передается не обремененным задолженностями по коммунальным платежам, абонентской платой за телефон (при наличии), иными платежами, связанными с использованием и владением Объектом **Продавцом**.
[с АПП] Факт передачи **Объекта** подтверждается актом приема-передачи **Объекта** (далее – АПП). АПП подписывается **Сторонами** в свободной форме в срок, не позднее 5 календарных дней с даты регистрации перехода права собственности на **Объект** к Покупателю.
 - 3.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания Договора является полноправным и законным собственником **Объекта**, **Объект** не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в аренду (наем) не сдан, в возмездное или безвозмездное пользование не передан, не обременен правами третьих лиц, право собственности **Продавца** никем не оспаривается, брачный договор в отношении него не заключался, не имеется неисполненных обязательств по наделинию несовершеннолетних детей долями в **Объекте**. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования **Объектом** после государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к Покупателю, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса РФ). **Продавец** не имеет неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство, ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом и он не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом, в настоящий момент в отношении него не вынесено решение о банкротстве и не ведется соответствующего разбирательства.
 - 3.8. На момент заключения Договора в **Объекте** зарегистрированные лица: [нет зарегистрированных] отсутствуют [есть зарегистрированные] Фамилия Имя Отчество _____. _____. _____. года рождения. **Продавец** обязуется обеспечить снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных в лиц в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к Покупателю.
 - 3.9. **Покупатель** приобретает право собственности и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт **Объекта** с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности к Покупателю.
4. **Заключительные положения.**
- 4.1. **Стороны** заключают Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, Договор не является для Сторон кабальной сделкой. **Стороны** подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; в отношении каждой из Сторон не возбуждалось и не возбуждено дело о банкротстве гражданина; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.
 - 4.2. **Стороны**, руководствуясь ст. 421, 461 Гражданского Кодекса Российской Федерации пришли к соглашению, что в случае выявления задолженности по **Объекту**, а именно задолженности по коммунальным платежам, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта после перехода права собственности на **Объект** к Покупателю, **Продавец** обязуется погасить выявленную задолженность в срок не более 3 (трех) календарных дней с момента предоставления последнему подтверждающих наличие задолженности документов.
 - 4.3. **Продавец** сообщает, что [Продавец в браке на момент приобретения не состоял] на дату приобретения права собственности на **Объект** по основаниям, указанным в пункте 1.2. Договора, он в зарегистрированном браке не состоял/[Продавец в браке на момент приобретения состоял] нотариально заверенное согласие супруга на распоряжение Объектом получено.
 - 4.4. **Стороны**, заключая настоящий Договор, исходят из того, что они предоставляют друг другу достоверные заверения об обстоятельствах в разделе 3 Договора, имеющие значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения. Содержание пункта 1 статьи 431.2 ГК РФ о том, что **Сторона**, которая при заключении Договора либо до или после его заключения дала другой Стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения, обязана возместить другой Стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, **Сторонам** известны и понятны.
 - 4.5. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 461, 549, 551, 556, 557, 558 ГК РФ, статей 17, 38 Жилищного кодекса РФ, статьей 34-36 Семейного кодекса РФ, статей 77, 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года **Сторонам** известны и понятны.

- 4.6. [КРЕДИТ] Переход права собственности и ипотека в силу закона в пользу **Залогодержателя** подлежат государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.7. [КРЕДИТ] В случае расторжения Договора Стороны обязуются вернуть денежные средства, предоставленные в соответствии с Кредитным договором на текущий счет Заемщика в Банке.
- 4.8. Расходы, связанные с заключением **Договора** и государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект**, несут *поровну*.
- 4.9. **Договор** составлен в 3 (*трёх*) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон** и один – для регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон.

Продавец

_____Расшифровка (ФИО)_____

Петров Петр Петрович

Покупатель

_____Расшифровка (ФИО)_____

Иванов Иван Иванович