**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. **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.
   2. **Объект** принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании следующего документа: *Договор купли-продажи* / Договор дарения/ Договора мены/ Договора ренты/ Свидетельство о праве на наследство/ Решения (приватизация) \_\_\_\_\_\_ *№\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_*о чем в Едином государственном реестре недвижимости *\_\_.\_\_.\_\_* сделана записьрегистрации № *\_\_\_\_\_.*
2. **Цена Договора и порядок расчетов.**
   1. Стоимость **Объекта** составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(сумма прописью) руб. \_\_ коп*. Цена является окончательной и изменению не подлежит.
   2. **Стороны** устанавливают следующий порядок оплаты стоимости **Объекта**.
      1. [За счет собственных средств] *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) руб. \_\_ коп.* оплачивается за счет собственных денежных средств **Покупателя**.
         1. [Задаток] Из них \_\_\_\_\_\_ руб.\_\_ коп. оплачены Покупателем Продавцу до даты заключения Договора в качестве задатка.
      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**.
      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).
   3. **Порядок расчетов по Договору.**
      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, безакцептный 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 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.

1. **Существенные условия Договора.**
   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.
   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. 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.

* 1. [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**.
  2. **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. [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 пользованием 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**.

* 1. **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 илибезвозмездное 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 наделению 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.
  2. 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 влиц в течение*10* (*десяти*) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект к Покупателю**.
  3. **Покупатель** приобретает право собственности и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию иремонт **Объекта** с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности к **Покупателю**.

1. **Заключительные положения.**
   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 самостоятельноосуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого **Договора** и обстоятельств его заключения.
   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.
   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. **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.
   5. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 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.
   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.
   7. [КРЕДИТ] В случае расторжения Договора Стороны обязуются вернуть денежные средства, предоставленные в соответствии с Кредитным договором на текущий счет Заемщика в Банке.
   8. Расходы, связанные с заключением **Договора** и государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект**, несут*поровну*.
   9. **Договор** составлен в 3 (*трёх*) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон** и один – для регистрирующего органа.
   10. **Подписи Сторон.**

Продавец

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Расшифровка (ФИО)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Петров Петр Петрович*

Покупатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Расшифровка (ФИО)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Иванов Иван Иванович*