



Проект договора купли-продажи

__место_заключения__

__дата_заключения__ года

Мы, гр. __фамилия__ __имя__ __отчество_если_имеется__, __дата_рождения__ года рождения, место рождения: __место_рождения__, паспорт Российской Федерации: __паспорт_серия__ __паспорт_номер__ выдан: __паспорт_выдан__, __паспорт_дата_выдачи__ г. , код подразделения: __паспорт_код_подразделения__ , адрес регистрации: __адрес_постоянной_регистрации__, СНИЛС: __снилс_если_имеется__ (далее – **Продавец**) с одной стороны и

гр. __фамилия__ __имя__ __отчество_если_имеется__, __дата_рождения__ года рождения, место рождения: __место_рождения__, паспорт Российской Федерации: __паспорт_серия__ __паспорт_номер__ выдан: __паспорт_выдан__, __паспорт_дата_выдачи__ г. , код подразделения: __паспорт_код_подразделения__ , адрес регистрации: __адрес_постоянной_регистрации__, СНИЛС: __снилс_если_имеется__ (далее – **Покупатель**) с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор купли-продажи (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. **Продавец** продал, а **Покупатель** купил в собственность недвижимое имущество – **квартиру** общей площадью __общая_площадь__ кв.м, расположенную по адресу: __адрес_объекта__, кадастровый номер: __кадастровый_номер__ (далее – **Объект**).

1.2. **Объект** принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании следующего документа: __название__ № __номер__ от __дата__, о чем в Едином государственном реестре недвижимости __дата_регистрации_права_собственности__ сделана запись регистрации № __номер_записи_регистрации__.

2. Цена Договора и порядок расчетов.

2.1. Стоимость **Объекта** составляет 0 (ноль) руб., 00 коп. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

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

2.2.1. Часть стоимости **Объекта** в сумме __сумма_кредитных_денежных_средств_цифрами__ оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных следующим лицам: __фамилия__ __имя__ __отчество_если_имеется__ (далее – **Заемщик/Созаемщик(и)**) в соответствии с **Кредитным договором** № __номер_кредитного_договора__ от __дата_заключения_кредитного_договора__ (далее – **Кредитный договор**), заключенным в: __место_заключения_кредитного_договора__ банком ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, корреспондентский счет 30101810400000000225 (далее – **Банк**). Срок кредита __срок_кредита_цифрами__ (__срок_кредита_цифрами__) месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены **Кредитным договором**.

2.3. Порядок расчетов по Договору.

2.3.1. Расчеты по сделке купли-продажи **Объекта** в сумме __сумма_аванса__ между **Покупателем** и **Продавцом** проведены на дату подписания **Договора**.

2.3.2.1. Расчеты по сделке купли-продажи **Объекта** в сумме __сумма_денежных_средств_цифрами__ производятся путем передачи наличных денежных средств от **Покупателя** к **Продавцу**.

2.3.2.1.1. Передача денежных средств **Продавцу** в счет оплаты стоимости **Объекта** осуществляется в течение __срок_передачи_денежных_средств_цифрами__ (__срок_передачи_денежных_средств_цифрами__) рабочего дня с даты государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к Покупателю и ипотеки **Объекта** в силу закона в пользу **Банка** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Существенные условия Договора.

3.1. С даты государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости **Объект** находится в залоге (ипотеке) у **Банка** на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г.

3.2. При регистрации права собственности **Покупателя** на **Объект** одновременно подлежит регистрации право залога Объекта в пользу **Банка**. Залогодержателем по данному залогу является **Банк**, а **Залогодателем** – **Покупатель**.

3.3. Право залога у **Продавца** на Объект не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

3.4. **Покупатель** обязуется в течение всего периода действия ипотеки на **Объект** без предварительного письменного согласия **Банка**: не отчуждать **Объект** и не осуществлять его последующую ипотеку; не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее 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, в котором он находится на день подписания **Договора**.

3.6. **Объект** передается на основании передаточного акта в течение __срок_передачи_объекта_дней_цифрами__ (__срок_передачи_объекта_дней_цифрами__) рабочего дня после государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю** и ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка. **Объект** должен быть передан не обремененным задолженностями по коммунальным платежам, абонентской платой за телефон (при наличии), иными платежами, связанными с использованием и владением Объектом **Продавцом**.

3.7. **Продавец** гарантирует, что на дату 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. 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).

3.8. На дату подписания **Договора** в **Объекте** зарегистрированы следующие лица: отсутствуют.

3.9. **Покупатель** приобретает право собственности на **Объект** с даты внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности в установленном законом порядке и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональную размеру общей площади указанного **Объекта**. При этом **Покупатель** принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт **Объекта**.

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 осознать суть подписываемого **Договора** и обстоятельств его заключения.

4.2. 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 Гражданского кодекса РФ, статей 17, 38 Жилищного кодекса РФ, статей 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.

4.3. Переход права собственности и ипотека в силу закона в пользу **Банка** подлежат государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. Расходы, связанные с заключением **Договора** и государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект**, несёт **Покупатель**.

