**Договор** **N \_\_\_**

**купли-продажи квартиры**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Продавец", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)*, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Покупатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)*, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Квартира).

1.2. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_, Приложение N \_\_\_).

1.3. Указанная Квартира состоит из \_\_\_\_\_\_ комнат, общая площадь с учетом лоджий, балконов и других летних помещений - \_\_\_\_\_\_ кв. м, общая площадь без учета лоджий, балконов и других летних помещений - \_\_\_ кв. м, в том числе жилая площадь - \_\_\_ кв. м. Квартира расположена на \_\_\_\_\_ этаже \_\_-этажного дома. Полное описание и технические характеристики Квартиры указаны в Приложении N \_\_\_, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Кадастровая стоимость Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

На момент подписания настоящего Договора рыночная стоимость Квартиры как предмета ипотеки в силу закона составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается заключением оценщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Акт оценки от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_\_).

Стороны пришли к соглашению о том, что Квартира продается по цене \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.5. 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 Российской Федерации, не имеется.

1.6. Право собственности на соответствующую долю в праве на общедолевое имущество многоквартирного дома сопровождает право собственности на Квартиру.

2. Источник оплаты приобретаемой Квартиры

2.1. Квартира, указанная в п. п. 1.1 - 1.3 настоящего Договора, приобретается Покупателем за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование, ИНН, дату и номер лицензии)* согласно кредитному договору от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_, заключенному в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Покупателем и Банком (далее - Кредитный договор).

2.2. Кредит согласно Кредитному договору предоставляется Покупателю в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей для целей приобретения в собственность Покупателя Квартиры, указанной в п. п. 1.1 - 1.3 настоящего Договора, со сроком возврата кредита \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев считая с даты фактического предоставления кредита.

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

2.4. Квартира, приобретаемая Покупателем по настоящему Договору, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Залогодержателем по данному залогу является Банк.

При этом Покупатель и Банк принимают на себя права и обязанности залогодателя и залогодержателя соответственно, предусмотренные Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

3. Порядок расчетов между Сторонами

3.1. Расчеты между Покупателем и Продавцом производятся в следующем порядке:

3.1.1. Предоплата в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в счет оплаты приобретаемой Квартиры выплачивается Покупателем как за счет собственных средств, так и за счет средств предоставляемого кредита в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.1.2. Остальные \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в счет цены Квартиры уплачиваются Покупателем за счет средств предоставляемого кредита в течение \_\_\_\_\_\_\_ банковских (*вариант:* календарных) дней после \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* подписания настоящего Договора / государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю / передачи Квартиры / *иное*) в следующем порядке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Обязательства Покупателя по оплате считаются исполненными с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи Квартиры Покупателю не ухудшать состояние Квартиры, не сдавать ее в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования третьих лиц.

4.1.2. В день подписания настоящего Договора (*вариант:* в течение \_\_\_\_ дней после получения денежных средств, указанных в пп. 3.1.2 настоящего Договора / после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору / с даты подписания настоящего Договора / *иное*) передать Покупателю Квартиру с подписанием Акта приема-передачи квартиры, являющегося с момента подписания Сторонами неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N \_\_\_).

Одновременно с Квартирой Продавец обязуется передать следующие документы и принадлежности: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.1.3. В день получения от Покупателя денежных средств согласно пп. 3.1.2 настоящего Договора представить документы, подтверждающие получение Продавцом указанных денежных средств.

4.1.4. Предупредить Покупателя обо всех недостатках указанной Квартиры, а также предоставить Покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемой Квартирой.

4.1.5. Совершить все необходимые действия для регистрации перехода права собственности на Квартиру, в том числе своевременно подписать и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, все необходимые документы в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.1.6. Оплатить стоимость коммунальных и иных услуг, оказанных Продавцу, налог на имущество и иные обязательные платежи до перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

4.2. Продавец имеет право:

4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств, указанных в пп. 3.1 настоящего Договора.

4.3. Покупатель обязуется:

4.3.1. Оплатить Квартиру по цене, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, в соответствии с условиями, установленными в ст. 3 настоящего Договора.

4.3.2. Принять Квартиру от Продавца в порядке, предусмотренном пп. 4.1.2 настоящего Договора. Покупатель до подписания Акта обязан произвести детальный осмотр Квартиры. При выявлении недостатков Квартиры Покупатель обязан указать это в Акте.

4.3.3. Своевременно подписать и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру, в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.4. Покупатель имеет право:

*Вариант.* 4.4.1. Уплатить цену Квартиры полностью досрочно.

4.4.2. В случае передачи Продавцом Покупателю Квартиры, не соответствующей условиям настоящего Договора, если недостатки Квартиры не были оговорены Продавцом, Покупатель, которому передана Квартира ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков Квартиры в срок не более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков Квартиры.

4.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

5. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Квартиры, предусмотренного настоящим Договором, Покупатель вправе потребовать уплаты пеней в размере \_\_\_\_\_% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Квартиры, предусмотренного Договором, Продавец вправе потребовать уплаты пеней в размере \_\_\_\_\_% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

5.5. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия Договора и другие условия

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Переход права собственности от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры до государственной регистрации перехода права собственности на нее (*вариант:* до момента передачи Квартиры Покупателю) несет Продавец.

6.4. Покупатель (*вариант:* Продавец / Покупатель с Продавцом в равных долях) оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

6.5. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Договор составлен в \_\_\_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в органе регистрации прав, \_\_\_\_\_\_\_\_ - у Продавца, \_\_\_\_\_\_\_ - у Покупателя.

6.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

6.7.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_, подтверждающая право собственности продавца на квартиру (Приложение N \_\_\_).

6.7.2. Акт приема-передачи квартиры (Приложение N \_\_\_\_).

6.7.3. Акт оценки квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_\_).

6.7.4. Описание и технические характеристики квартиры (Приложение N \_\_\_\_).

6.7.5. Копия кредитного договора от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_\_).

7. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец: |  | Покупатель: |
| Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

*Вариант.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец: |  | Покупатель: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |