

Типовая форма договора купли-продажи квартиры, приобретаемой за счет средств целевого жилищного займа, в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», и средств материнского (семейного) капитала

ДОГОВОР _____
купи - продажи квартиры

город _____ (число, месяц прописью, год) года

Мы, _____, ____ года рождения, (паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения ____ - ____), (пол - _____, гражданство – _____, место рождения: _____), ранее зарегистрированный(-ая) по адресу по месту пребывания: _____,

Если продавец несовершеннолетний младше 14 лет:

_____ года рождения, (паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения ____ - ____), (пол - _____, гражданство – _____, место рождения: _____), ранее зарегистрированный(-ая) по адресу по месту пребывания: _____, действующая(-ий) за себя и как законный представитель своего(-ей) несовершеннолетнего(-ей) (сына/дочь) _____ года рождения, (свидетельство о рождении: серия _____ номер _____, выдан _____), (пол - _____, гражданство – _____, место рождения: _____), ранее зарегистрированный(-ая) по адресу по месту пребывания: _____,

Если продавец несовершеннолетний старше 14 лет:

_____ года рождения, (паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения ____ - ____), (пол - _____, гражданство – _____, место рождения: _____), ранее зарегистрированный(-ая) по адресу по месту пребывания: _____, действующий с согласия своего законного представителя _____ года рождения, (паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения ____ - ____), (пол - _____, гражданство – _____, место рождения: _____), ранее зарегистрированный(-ой) по адресу по месту пребывания: _____,

именуемый(-ая;-ые) в дальнейшем "ПРОДАВЕЦ", с одной стороны, _____ года рождения, (паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения ____ - ____), (пол - _____, гражданство – _____, место рождения: _____), ранее зарегистрированный(-ая) по адресу по месту пребывания: _____, именуемый(-ая;-ые) в дальнейшем "ПОКУПАТЕЛЬ", с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПРОДАВЕЦ обязуется передать в _____ (указывается вид собственности) ПОКУПАТЕЛЯ, а ПОКУПАТЕЛЬ обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество: квартиру, находящуюся по адресу: _____, кадастровый номер _____ (далее – КВАРТИРА).

1.2. Отчуждаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве _____ (указываются вид собственности) на основании _____ (указываются реквизиты правоустанавливающих документов на КВАРТИРУ).

1.3. Указанная в п. 1.1. настоящего Договора КВАРТИРА состоит из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м., жилой площадью _____ кв. м., расположена на _____ этаже _____-этажного многоквартирного дома.

1.4. СТОРОНЫ пришли к соглашению, что КВАРТИРА продается по цене _____ (_____) рублей (далее – Цена договора).

Вариант п. 1.5 в случае если в приобретаемой КВАРТИРЕ никто не зарегистрирован:

1.5. На дату подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ никто не проживает и не зарегистрирован.

Вариант п. 1.5 в случае если в приобретаемой КВАРТИРЕ зарегистрированы лица:

1.5. На дату подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ проживают и зарегистрированы по месту жительства следующие лица: _____, что не является обременением.

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, помимо указанных в п.1.5. настоящего Договора (в случае наличия зарегистрированных лиц в п. 1.5), обладающих правом пользования КВАРТИРОЙ, в том числе согласно ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется.

2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМОЙ КВАРТИРЫ

2.1. ПРОДАВЕЦ КВАРТИРЫ проинформирован ПОКУПАТЕЛЕМ, что КВАРТИРА, указанная в п. 1.1. настоящего Договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет:

– собственных средств;
– средств материнского (семейного) капитала, предоставляемых из средств федерального бюджета в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» по Государственному сертификату на материнский (семейный) капитал серия _____ номер _____, выданному на имя _____ от _____;

– заемных средств, предоставляемых ему акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», являющимся оператором целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» (место нахождения: _____, зарегистрировано _____ года _____ ОГРН _____, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия: _____ № _____, ИНН _____), (именуемый в дальнейшем ЗАЙМОДАВЕЦ), согласно договору займа от _____ № _____, заключенному в городе Санкт-Петербург между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАЙМОДАВЦЕМ (далее - Договор займа).

2.2. Заем, согласно Договору займа, предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере _____ (_____) рублей для целей приобретения в _____ (указывается вид собственности) собственность ПОКУПАТЕЛЯ КВАРТИРЫ, указанной в п.1.1 настоящего Договора, со сроком возврата займа – 120 (Сто двадцать) месяцев, считая с даты фактического предоставления займа по последнее число 120-го календарного месяца, при условии исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных Договором займа.

2.3. Проценты за пользование займом не взимаются.

2.4. КВАРТИРА, приобретаемая ПОКУПАТЕЛЕМ по настоящему Договору, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Договору займа, 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 ЗАЙМОДАВЕЦ. При этом ПОКУПАТЕЛЬ и ЗАЙМОДАВЕЦ принимают на себя права и обязанности залогодателя и залогодержателя соответственно, предусмотренные Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

2.5. Стороны определили, что КВАРТИРА с момента передачи ее ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.

2.6. На момент подписания настоящего Договора КВАРТИРА как предмет ипотеки в силу закона оценивается в _____ (_____) рублей, что подтверждается отчетом независимого оценщика № _____ от _____ 20__ года _____ регистрационный номер _____.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

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

3.1.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ за счет собственных средств.

(абзац включается, если расчет производится наличным путем до подписания или во время подписания настоящего Договора):

Подписывая настоящий Договор ПРОДАВЕЦ подтверждает получение указанной суммы.

(абзац включается, если расчет производится наличным путем после подписания настоящего Договора):

СТОРОНЫ пришли к соглашению, что указанная сумма выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ в течение ____ (____) рабочих дней _____ (указываются условия получения денежных средств).

(абзац включается, если расчет производится с использованием банковской ячейки):

СТОРОНЫ пришли к соглашению, что указанная сумма будет храниться в арендуемом ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ индивидуальном сейфе банка. Указанную сумму ПРОДАВЕЦ получает из индивидуального сейфа в соответствии с условиями договора на пользование индивидуальным сейфом для хранения ценностей, заключенного между ПОКУПАТЕЛЕМ, ПРОДАВЦОМ и банком, после государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ и получения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии настоящего Договора.

(абзац включается, если расчет производится с использованием аккредитива):

Стороны пришли к соглашению, что указанная сумма выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ с использованием аккредитивной формы расчетов (посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива). Раскрытие аккредитива и перечисление денежных средств ПРОДАВЦУ происходит в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ и при предоставлении в банк документов, указанных в заявлении на открытие аккредитива.

(абзац включается, если расчет производится безналичным способом):

Стороны пришли к соглашению, что указанная сумма выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ путем безналичного перечисления на счет ПРОДАВЦА № _____, открытый на имя _____ в _____, к/с: _____, БИК: _____ в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ и получения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии настоящего Договора.

(абзац включается, если расчет производится через счет эскроу):

Стороны пришли к соглашению, что указанная сумма, выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ с использованием счета эскроу, открываемого ПОКУПАТЕЛЕМ в банке, путем безналичного перечисления на счет ПРОДАВЦА № _____, открытый на имя _____ в _____, к/с: _____, БИК: _____ не позднее 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем предоставления ПОКУПАТЕЛЕМ в банк документов, указанных в договоре счета эскроу.

(абзац включается, если расчет производится через систему безопасных расчетов Сбербанка (СБР)):

Стороны пришли к соглашению, что указанная сумма, выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является ПРОДАВЕЦ.

Перечисление денежных средств ПРОДАВЦУ в счет оплаты стоимости КВАРТИРЫ осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению ПОКУПАТЕЛЯ в течение от 1 (одного) рабочего дня до 3 (трех) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации о государственной регистрации перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ, а также государственной регистрации ипотеки КВАРТИРЫ в силу закона в пользу Займодавца, по следующим реквизитам:

ПРОДАВЕЦ: _____;

Наименование БАНКА: _____;

БИК БАНКА: _____;

Счет получателя: № _____;

Сумма: _____.

Пункт 3.1.2. если заявление о распоряжении средствами МСК в ПФР направляет Покупатель:

3.1.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ за счет средств материнского (семейного) капитала, в качестве оплаты части первоначального взноса при получении займа, путем перечисления на счет ПРОДАВЦА № _____, открытый в _____, к/с: _____, БИК: _____, в течение 2 (двух) месяцев после предоставления документов в Пенсионный фонд Российской Федерации (территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации).

Для осуществления платежа по настоящему Договору материнским (семейным) капиталом ПОКУПАТЕЛЬ обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ представить в Пенсионный фонд Российской Федерации (территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации) документы предусмотренные п. п. 6 и 8 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 N 862, вместе с платежным документом на перечисление денежных средств ПРОДАВЦУ.

Размер средств (части средств) материнского (семейного) капитала, направляемых на оплату обязательств по настоящему Договору, не может превышать Цены договора или размера оставшейся неуплаченной суммы по настоящему Договору.

Пункт 3.1.2. если заявление о распоряжении средствами МСК в ПФР направляет Общество:

3.1.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ за счет средств материнского (семейного) капитала, в качестве оплаты части первоначального взноса при получении займа, путем перечисления на счет ПРОДАВЦА № _____, открытый в _____, к/с: _____, БИК: _____, а течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с даты предоставления ЗАЙМОДАВЦУ ПОКУПАТЕЛЕМ следующих документов:

- оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, с указанием государственной регистрации ипотеки в пользу ЗАЙМОДАВЦА;
- документа, подтверждающего оплату суммы, указанной в п. 3.1.1. настоящего Договора.
- заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий в размере, указанном в п.3.1.2. настоящего Договора.

Для осуществления платежа по настоящему Договору материнским (семейным) капиталом ПОКУПАТЕЛЬ обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ предоставить ЗАЙМОДАВЦУ документы, указанные в настоящем пункте.

ЗАЙМОДАВЕЦ в течении 1 (одного) рабочего дня с даты получения от ПОКУПАТЕЛЯ документов, указанных в настоящем пункте, направляет в Пенсионный фонд Российской Федерации (территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации) заявление о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий для принятия решения. Максимальный срок принятия решения об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий составляет 20 (двадцать) рабочих дней с даты получения от ЗАЙМОДАВЦА заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий и необходимых документов (сведений).

Размер средств (части средств) материнского (семейного) капитала, направляемых на оплату обязательств по настоящему Договору, не может превышать Цены договора или размера оставшейся неуплаченной суммы по настоящему Договору.

Пункт 3.1.3. если заявление о распоряжении средствами МСК в ПФР направляет Покупатель:

3.1.3. Сумма в размере _____ (_____) рублей выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ на счет ПРОДАВЦА № _____, открытый на имя _____ в _____, к/с: _____, БИК: _____, за счет заемных средств, путем перечисления на вышеуказанный счет ПРОДАВЦА с лицевого блокированного целевого счета № _____ (далее ЛБЦ - счет),

открытого на имя _____ В _____
(далее – Уполномоченный банк).

Списание средств займа с ЛБЦ-счета на счет ПРОДАВЦА осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней при предоставлении ЗАЙМОДАВЦЕМ в Уполномоченный банк уведомления о возможности перечисления займа, которое оформляется ЗАЙМОДАВЦЕМ в течение 4 (четырёх) рабочих дней после предоставления ЗАЙМОДАВЦУ ПОКУПАТЕЛЕМ следующих документов, подтверждающих целевое использование жилищного займа:

- оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, с указанием государственной регистрации ипотеки в пользу ЗАЙМОДАВЦА;
- документа, подтверждающего оплату суммы, указанной в п. 3.1.1. настоящего Договора.
- уведомления Пенсионного фонда Российской Федерации (территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации) о принятом положительном решении об удовлетворении заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий в размере, указанном в п.3.1.2. настоящего Договора.

Пункт 3.1.3. если заявление о распоряжение средствами МСК в ПФР направляет Общество:

3.1.3. Сумма в размере _____ (_____) рублей выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ на счет ПРОДАВЦА № _____, открытый на имя _____ в _____, к/с: _____, БИК: _____, за счет заемных средств, путем перечисления на вышеуказанный счет ПРОДАВЦА с лицевого блокированного целевого счета № _____ (далее ЛБЦ - счет), открытого на имя _____ В _____
(далее – Уполномоченный банк).

Списание средств займа с ЛБЦ-счета на счет ПРОДАВЦА осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней при предоставлении ЗАЙМОДАВЦЕМ в Уполномоченный банк уведомления о возможности перечисления займа, которое оформляется ЗАЙМОДАВЦЕМ в течение 4 (четырёх) рабочих дней после предоставления ЗАЙМОДАВЦУ ПОКУПАТЕЛЕМ документов, подтверждающих целевое использование жилищного займа, указанных в настоящем пункте и получения от Пенсионного фонда Российской Федерации (территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации) информации об удовлетворении заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий:

- оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, с указанием государственной регистрации ипотеки в пользу ЗАЙМОДАВЦА;
- документа, подтверждающего оплату суммы, указанной в п. 3.1.1. настоящего Договора;
- заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий в размере, указанном в п.3.1.2. настоящего Договора.

Вариант п. 3.1.4 в случае, если сумма, указанная в п.3.1.1 выплачивается наличным способом или с использованием банковской ячейки:

3.1.4. Полный и окончательный расчет за КВАРТИРУ оформляется распиской ПРОДАВЦА, подтверждающей получение ПРОДАВЦОМ суммы, указанной в п.3.1.1 настоящего Договора и финансовыми документами, подтверждающими перечисление ПРОДАВЦУ сумм, указанных в пунктах 3.1.2. и 3.1.3. настоящего Договора.

Вариант п. 3.1.4 в случае, если сумма, указанная в п.3.1.1 выплачивается наличным способом до или во время подписания настоящего Договора:

3.1.4. Полный и окончательный расчет за КВАРТИРУ оформляется финансовыми документами, подтверждающими перечисление ПРОДАВЦУ сумм, указанных в пунктах 3.1.2.и 3.1.3. настоящего Договора.

Вариант п. 3.1.4 в случае расчетов ПОКУПАТЕЛЯ с ПРОДАВЦОМ безналичным способом:

3.1.3. Полный и окончательный расчет за КВАРТИРУ оформляется финансовыми документами, подтверждающими перечисление ПРОДАВЦУ сумм, указанных в пунктах 3.1.1. - 3.1.3. настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

Вариант п. 4.1.1 в случае если ПРОДАВЕЦ – физическое лицо:

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 Гражданского кодекса РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ.

Вариант п. 4.1.1 в случае если ПРОДАВЕЦ – ЮЛ:

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, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ.

4.1.2. **Вариант 1:** В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ передать ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРУ с подписанием передаточного акта о передаче КВАРТИРЫ согласно ст.556 Гражданского кодекса РФ.

Вариант 2: В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения полной оплаты стоимости КВАРТИРЫ, указанной в п. 1.4. 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 пунктам 3.1.2. и 3.1.3. настоящего Договора предоставить документы, подтверждающие получение от ПОКУПАТЕЛЯ указанных денежных средств.

4.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

4.2.1. Удерживать продаваемую КВАРТИРУ от передачи ПОКУПАТЕЛЮ во владение до ее полной оплаты.

4.2.2. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств в размере Цены договора, указанной в п.1.4 настоящего Договора в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней, считая с даты государственной регистрации перехода права собственности на КВАРТИРУ и получения документов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

4.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 3 настоящего Договора.

4.3.2. Принять от ПРОДАВЦА КВАРТИРУ в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на КВАРТИРУ и получения документов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, предоставить ЗАЙМОДАВЦУ документы, предусмотренные п.3.1.3. настоящего Договора для перечисления суммы займа ПРОДАВЦУ.

4.3.4. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на КВАРТИРУ и получения документов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, предоставить в Пенсионный фонд Российской Федерации (территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации) необходимый пакет документов для перечисления средств материнского (семейного) капитала ПРОДАВЦУ.

П.4.3.4. если заявление о распоряжение средствами МСК в ПФР направляет Общество:

4.3.4. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на КВАРТИРУ и получения документов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, предоставить ЗАЙМОДАВЦУ документы, предусмотренные п.3.1.2. настоящего Договора для перечисления материнского (семейного) капитала ПРОДАВЦУ.

4.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

4.4.1. Требовать от залогодержателя произвести действия для погашения регистрационной записи об ипотеке в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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 момента его подписания и действует до момента полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств в соответствии с п. 4.1. и п. 4.3. настоящего Договора.

Обязательства ПОКУПАТЕЛЯ в части ипотеки КВАРТИРЫ в силу закона действуют до даты полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

5.2. Замена предмета ипотеки в силу закона – КВАРТИРЫ - по настоящему Договору допускается только с письменного согласия ЗАЙМОДАВЦА на основании удостоверенного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки после передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

5.4. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением КВАРТИРЫ ипотекой в силу закона.

5.5. 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 Договора займа.

Если в приобретаемой КВАРТИРЕ зарегистрированы лица, добавляется п. 5.6:

5.6. Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ проживают и зарегистрированы по месту жительства следующие лица: ФИО зарегистрированных лиц, которые будут сняты с регистрационного учета и освободят КВАРТИРУ в течение ____ рабочих дней с даты регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ.

В случае если продавец продает КВАРТИРУ, приобретенную в период брака добавляются п. 5.7., 5.8.:

5.7. В соответствии со статьей 34, 35 Семейного Кодекса Российской Федерации, Согласие супруга ПРОДАВЦА - ФИО супруга _____ на продажу указанной квартиры, удостоверенное _____ года ФИО нотариуса _____, нотариальный округ _____, бланк _____, реестровый номер _____ - предоставлено. ИЛИ Согласие супруга ПОКУПАТЕЛЯ - ФИО супруга _____ на покупку указанной квартиры, удостоверенное _____ года ФИО нотариуса _____, нотариальный округ _____, бланк _____, реестровый номер _____ - предоставлено. ИЛИ ПРОДАВЕЦ - гр. _____ подтверждает, что на момент приобретения отчуждаемой квартиры в браке не состоял. ИЛИ ПОКУПАТЕЛЬ - гр. _____ подтверждает, что на момент приобретения указанной квартиры в браке не состоит.

5.8. Разрешение на отчуждение вышеуказанной квартиры, в которой сосособственником ____ доли является несовершеннолетний гр. _____ - _____ года рождения, выдано _____, Постановление № _____ от _____ года, в соответствии с которым _____

В случае если договор заверяется нотариусом применяется п 5.9.

5.9. Стороны по настоящему договору подтверждают в присутствии Нотариуса, что они приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей, в своем интересе, свободны в установлении и определении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству, условий договора, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности и не страдают заболеваниями зрения и слуха, иными заболеваниями (в том числе психическим расстройством), препятствующим осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также не находятся в ином таком состоянии, когда они не способны понимать значения своих действий или руководить ими; что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

5.10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами, в отношении предмета настоящего договора, а также отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в письменной или в устной форме, перед физическими или юридическими лицами до заключения настоящего договора.

В случае если договор заверяется нотариусом применяются пп 5.11, 5.12.

5.11. Содержание статей 1, 170, 288, 289, 290, 551, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации нотариус сторонам разъяснил.

5.12. Расходы по удостоверению настоящего договора оплачивает _____.

5.13. Стороны настоящего Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть

настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

5.14. ПРОДАВЕЦ подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

5.15. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров они рассматриваются в судебном порядке.

5.16. Настоящий Договор может быть подписан СТОРОНАМИ с использованием электронной цифровой подписи, регистрационные действия, связанные с данным договором, могут быть произведены в электронном виде.

5.17. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Вариант п. 5.18 в случае если договор заверяется нотариусом:

5.18. Настоящий договор удостоверен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается на хранение в архив нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга _____ (_____), второй выдается ПОКУПАТЕЛЮ, третий выдается ПРОДАВЦУ.

Вариант п. 5.18 в случае если договор оформляется без заверения нотариусом:

5.18 Настоящий Договор составлен и подписан в _ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, ___ - ПРОДАВЦУ, один – ПОКУПАТЕЛЮ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ