

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,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. ПОКУПАТЕЛЬ покупает в _____ (указывается вид собственности) у ПРОДАВЦА, а ПРОДАВЕЦ продает КВАРТИРУ, находящуюся по адресу: _____ (именуемая в дальнейшем КВАРТИРА).

1.2. Приобретаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве _____ (указываются вид собственности и правоустанавливающие документы на КВАРТИРУ).

Условный номер квартиры _____.

1.3. Указанная КВАРТИРА состоит из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м., жилой площадью _____ кв. м., расположена на _____ этаже _____-этажного дома, кадастровый номер _____.

1.3.1. Кадастровая стоимость квартиры составляет _____ рублей, согласно Кадастровому паспорту помещения (выписке из государственного кадастра недвижимости) от _____ года за № _____, полученному из общедоступных сведений информационного ресурса ГКН об

объектах недвижимости, содержащихся на сайте Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.4. КВАРТИРА продается по цене _____ (_____) рублей 00 копеек.

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 РФ, не имеется.

2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМОЙ КВАРТИРЫ

2.1. ПРОДАВЕЦ КВАРТИРЫ проинформирован ПОКУПАТЕЛЕМ, что КВАРТИРА, указанная в п.п. 1.1 и 1.2 настоящего Договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных и 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 _____ года, заключенному в городе Санкт-Петербург между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАЙМОДАВЦЕМ (именуемый в дальнейшем Договор займа).

2.2. Заем, согласно Договору займа, предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере _____ (_____) рублей для целей приобретения в _____ *(указывается вид собственности)* ПОКУПАТЕЛЯ КВАРТИРЫ, указанной в п.1.1 настоящего Договора, со сроком пользования займом – 120 (Сто двадцать) месяцев, считая с даты фактического предоставления займа по _____ 20__ года при условии исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных Договором Займа с даты фактического предоставления займа по _____ 20__ года (обе даты включительно).

2.3. Проценты за пользование займом не взимаются.

2.4. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ КВАРТИРА в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Договору займа, считается находящейся в залоге у ЗАЙМОДАВЦА в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При этом _____ *[становится Залогодателем/становятся солидарными Залогодателями]*.

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 00 копеек, 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. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в счет уплаты за приобретаемую КВАРТИРУ выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ и за счет средств займа предоставляемого по Договору займа.

3.1.2. Денежная сумма, указанная в п. 3.1.1 настоящего Договора, состоит из следующих сумм:

а) сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ за счет собственных средств;

б) сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек выплачивается

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

Списание средств займа с ЛБЦ-счета на счет Продавца происходит при предоставлении ЗАЙМОДАВЦЕМ в Уполномоченный банк уведомления о возможности перечисления займа, которое оформляется ЗАЙМОДАВЦЕМ в течение 4 (Четырех) рабочих дней после предоставления ЗАЙМОДАВЦЮ 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;
- документов, подтверждающих оплату суммы, указанной в п.п. а) п. 3.1.2 настоящего договора (*Предложение исключается, в случае расчетов ПОКУПАТЕЛЯ с ПРОДАВЦОМ наличным способом*).

Вариант п. 3.1.3 в случае расчетов ПОКУПАТЕЛЯ с ПРОДАВЦОМ наличным способом:

3.1.3. Полный и окончательный расчет за КВАРТИРУ оформляется финансовым документом, подтверждающим перечисление ПРОДАВЦЮ суммы, указанной в п.п. б) п. 3.1.2. настоящего Договора.

Вариант п.п. 3.1.3, 3.1.4 в случае расчетов ПОКУПАТЕЛЯ с ПРОДАВЦОМ с использованием аккредитива:

3.1.3. Стороны пришли к соглашению, что сумма, указанная в п.п.а) п.3.1.2 настоящего договора будут зачислены ПОКУПАТЕЛЕМ в течение 3 рабочих дней после подписания настоящего договора на аккредитив, открытый на основании заявления ПОКУПАТЕЛЯ в _____ (реквизиты и наименование банка) (далее Банк) с указанием следующих условий :

Банк-Эмитент –

Банк-Исполнитель –

Банк получателя:

Расчетный счет получателя: _____, к/с _____, БИК _____;

Наименование получателя: _____

Вид аккредитива: безотзывный, покрытый;

Условие оплаты аккредитива: без акцепта;

Сумма: _____ руб. (_____ рублей __ копеек).

Платеж по безотзывному покрытому аккредитиву будет производиться Банком при выполнении условий аккредитива, а именно: при предъявлении ПРОДАВЦОМ выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащей общедоступные сведения на Квартиру, в виде бумажного документа с печатью регистрирующего органа, подтверждающей возникновения права собственности на Квартиру у ПОКУПАТЕЛЯ.

Частичные выплаты по аккредитиву: запрещены;

Срок действия аккредитива: 6 месяцев.

Оплата всех расходов и комиссий по открытию аккредитива осуществляется за счет ПОКУПАТЕЛЯ в соответствии с тарифами Банка.

3.1.4. Полный и окончательный расчет за КВАРТИРУ оформляется финансовыми документами, подтверждающими перечисление ПРОДАВЦЮ сумм, указанных в п.п. а), п.п. б) п.3.1.2 настоящего Договора.

Вариант п.п. 3.1.3, 3.1.4 в случае расчетов ПОКУПАТЕЛЯ с ПРОДАВЦОМ с использованием банковской ячейки:

3.1.3. Стороны пришли к соглашению, что сумма, указанная в п.п. а) п. 3.1.2 настоящего Договора будут храниться в арендуемом ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ индивидуальном сейфе БАНКА. Указанные суммы 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 по Санкт-Петербургу настоящего Договора и свидетельства о государственной регистрации права на КВАРТИРУ.

- 3.1.4. Полный и окончательный расчет за КВАРТИРУ оформляется распиской ПРОДАВЦА, подтверждающей получение ПРОДАВЦОМ суммы, указанной в п.п. а) п. 3.1.2 настоящего Договора и финансовыми документами, подтверждающими перечисление суммы, указанной в п.п. б) в п. 3.1.2 настоящего Договора.

Вариант п.п. 3.1.3, 3.1.4 в случае расчетов ПОКУПАТЕЛЯ с ПРОДАВЦОМ безналичным способом:

- 3.1.3. Стороны пришли к соглашению, что сумма, указанная в п.п. а) п. 3.1.2 настоящего договора будут зачислены ПОКУПАТЕЛЕМ на расчетный счет ПРОДАВЦА № _____, открытый в _____, к/с: _____, БИК: _____ со счета № _____, открытого на имя _____ в _____ в течение 10 рабочих дней после государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ и получения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по [Санкт-Петербургу/Ленинградской области] настоящего Договора и выдачи свидетельства о государственной регистрации права на КВАРТИРУ.
- 3.1.4. Полный и окончательный расчет за КВАРТИРУ оформляется финансовыми документами, подтверждающими перечисление сумм, указанных в п.п. а) и п.п. б) п. 3.1.2 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 ГК 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. 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.
- 4.1.3. В день получения от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств согласно п.п.а), п.п.б) п.3.1.2. 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.

4.3. 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 приобретаемую КВАРТИРУ во владение после ее фактического получения.

4.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

- 4.4.1. Требовать от ЗАЙМОДАВЦА 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 действует до даты 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., п. 2.3 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 сособственником __ доли является несовершеннолетний гр. _____ - _____ года рождения, выдано _____, Постановление № _____ от _____ года, в соответствии с которым _____

В случае если договор заверяется нотариусом применяются 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. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны

руководствуются действующим законодательством РФ.

Вариант п. 5.14 в случае если договор заверяется нотариусом:

5.14. 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. 5.14 в случае если договор оформляется без заверения нотариусом:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ