

**ДОГОВОР № ____ И-2021 купли-продажи квартиры
(возникновение ипотеки в силу закона)
РФ, Кировская область, город Киров, _____ 2021 года**

_____(____.____.____ г.р., Паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ года, код подр. ____-____), зарегистрированный по месту жительства: _____, город _____, улица _____, д. ____, кв. ____, _____(____.____.____ г.р., Паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ года, код подр. ____-____), зарегистрированный по месту жительства: _____, город _____, улица _____, д. ____, кв. ____, именуемые в дальнейшем "ПОКУПАТЕЛИ", с одной стороны, и _____(____.____.____ г.р., Паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ года, код подр. ____-____), зарегистрированный по месту жительства: _____, город _____, улица _____, д. ____, кв. ____, именуемая в дальнейшем "ПРОДАВЕЦ", с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», **заключили настоящий Договор о нижеследующем:**

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «ПОКУПАТЕЛИ» покупают в _____ собственность квартиру у «ПРОДАВЦА», а «ПРОДАВЕЦ» продает принадлежащую ему на праве собственности **квартиру № ____**, находящуюся по адресу: **Кировская область, город _____, улица _____, дом ____**, имеющую кадастровый номер _____ (в дальнейшем - «КВАРТИРА»).

1.2. «КВАРТИРА» принадлежит «ПРОДАВЦУ» на праве собственности на основании _____, что подтверждено **Свидетельством о государственной регистрации права** от _____ года, выданным **Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним** _____ года сделана запись регистрации № _____.

1.3. «КВАРТИРА» расположена на _____ этаже многоэтажного жилого дома и состоит из _____ жилых комнат. Общая площадь «КВАРТИРЫ» составляет ____ кв. м.

1.4. «КВАРТИРА» продается по цене _____ (_____ **тысяч**) **рублей**.

1.5. Согласно справке от _____ года, выданной _____ в указанной квартире **никто не зарегистрирован**. Лиц, сохраняющих право пользования и проживания, не имеется.

(если в квартире есть зарегистрированные лица, то п. 1.5. будет звучать):

Согласно справке от _____ года, выданной _____ в указанной квартире зарегистрированы _____, которые обязуются сняться с регистрационного учета в течение ____ дней с момента полной оплаты стоимости квартиры.

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.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. «КВАРТИРА» приобретается «ПОКУПАТЕЛЯМИ» за счет собственных, а также кредитных денежных средств, предоставляемых _____, _____, выступающим **в качестве солидарных заемщиков** (в дальнейшем - «ЗАЕМЩИК»), согласно заключенному в Кировской области, г. Кирове между «ЗАЕМЩИКОМ» и КБ «Хлынов» АО (в дальнейшем - «КРЕДИТОР») Кредитному договору **№ _____ от _____ года** (в дальнейшем - «Кредитный договор»).

2.2. Согласно вышеуказанному Кредитному договору в целях приобретения «КВАРТИРЫ» в _____ собственность «ПОКУПАТЕЛЕЙ», «ЗАЕМЩИКУ» предоставляется кредит в размере _____ (_____ **рублей**) сроком с даты фактического предоставления кредита по последнее число _____-го (_____ **го**) календарного месяца (обе даты включительно) при условии исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных Кредитным договором.

2.3. Процентная ставка по кредиту определяется в соответствии с условиями Кредитного договора и на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____ **процентов годовых**) со дня, следующего за днем предоставления кредита, по дату фактического возврата кредита (включительно).

2.4. В соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ с момента государственной регистрации права **собственности/общей совместной собственности/общей долевой собственности** «ПОКУПАТЕЛЕЙ» на «КВАРТИРУ», последняя считается находящейся в залоге в силу закона в обеспечение обязательств, принятых «ЗАЕМЩИКОМ» по Кредитному договору.

При этом _____, _____ становятся солидарными «ЗАЛОГОДАТЕЛЯМИ».

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

2.5. На момент подписания настоящего Договора «КВАРТИРА» как предмет ипотеки в силу закона оценивается по рыночной стоимости в _____ (_____ **тысяч**) **рублей**, что подтверждается Отчетом об оценке № _____ от _____ г., подготовленного _____, членом общероссийской организации «Российское Общество Оценщиков» регистрационный номер _____.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

3.1. Уплата «ПОКУПАТЕЛЯМИ» «ПРОДАВЦУ» указанной в п. 1.4. настоящего Договора суммы производится в следующем порядке:

3.1.1. Сумма в размере _____ (_____ **тысяч**) **рублей** уплачиваются за счет собственных денежных средств «ПОКУПАТЕЛЕЙ» до подписания настоящего Договора, в связи с чем, настоящий Договор имеет силу расписки о приеме-передаче указанных денежных средств. Подписанием настоящего Договора «ПРОДАВЕЦ» подтверждает факт получения им указанных денежных средств.

3.1.2. Сумма в размере _____ (_____ **рублей**) уплачиваются «ПОКУПАТЕЛЯМИ» за счет кредитных денежных средств после государственной регистрации права **собственности/общей совместной собственности/общей долевой собственности** «ПОКУПАТЕЛЕЙ» на «КВАРТИРУ» не позднее рабочего дня, следующего за датой получения «ЗАЕМЩИКОМ» кредита, предусмотренного Кредитным договором, путем перечисления денежных средств на текущий счет № _____, открытый в АО КБ «Хлынов» на имя _____, с одновременным перечислением средств на

счет «ПРОДАВЦА» № _____ в КБ «Хлынов» АО.

3.1.3. Кредит предоставляется «ЗАЕМЩИКУ» в безналичной форме путем зачисления всей суммы кредита на открываемый «КРЕДИТОРОМ» счет «ЗАЕМЩИКА» не позднее 5 (пяти) рабочих дней, считая с даты государственной регистрации права собственности «ПОКУПАТЕЛЕЙ» на «КВАРТИРУ».

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. «ПРОДАВЕЦ» обязуется:

4.1.1. Сразу же после получения денежных средств, указанных в подпункте 3.1.1. настоящего Договора, предоставить «ПОКУПАТЕЛЯМ» документы, подтверждающие получение «ПРОДАВЦОМ» таких денежных средств.

4.1.2. Оставить квартиру в том качественном состоянии, какое оно есть на момент подписания настоящего договора, погасив задолженность по коммунальным платежам.

4.2. «ПРОДАВЕЦ» имеет право требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения всех причитающихся ему по данному Договору денежных средств в течение 10 дней, считая с даты государственной регистрации перехода права собственности «ПОКУПАТЕЛЕЙ» на «КВАРТИРУ», в установленном законодательством порядке.

4.3. «ПОКУПАТЕЛИ» обязуются:

4.3.1. Оплатить приобретаемую «КВАРТИРУ» по цене, указанной в пункте 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 её фактического получения.

4.4. «ПОКУПАТЕЛИ» имеют право:

4.4.1. По исполнению части денежного обязательства, обеспеченного ипотекой «КВАРТИРЫ» в силу закона, требовать от КРЕДИТОРА удостоверения факта частичного исполнения названного обязательства.

4.4.2. После исполнения всех денежных обязательств, обеспеченных ипотекой «КВАРТИРЫ» в силу закона, требовать от КРЕДИТОРА погашения регистрационной записи об ипотеке квартиры.

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Настоящий договор считается заключенным с даты его подписания сторонами.

5.2. Данный Договор действует до момента полного исполнения Сторонами всех принятых ими на себя по Договору обязательств. Обязательства «ПОКУПАТЕЛЕЙ» в части ипотеки «КВАРТИРЫ» в силу закона действуют до момента полного исполнения «ЗАЕМЩИКОМ» всех вытекающих из Кредитного договора денежных обязательств «ЗАЕМЩИКА», которые обеспечены ипотекой «КВАРТИРЫ» в силу закона.

5.3. Замена «КВАРТИРЫ» как предмета ипотеки допускается только с письменного согласия «КРЕДИТОРА» на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.4. С момента подписания с обеих Сторон акта о передаче «КВАРТИРЫ» «ПОКУПАТЕЛЯМ» риск случайной гибели или случайного повреждения КВАРТИРЫ несет «ПОКУПАТЕЛЬ».

5.5. «ПОКУПАТЕЛИ» несут расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности «ПОКУПАТЕЛЕЙ» на «КВАРТИРУ», а также с обременением «КВАРТИРЫ» ипотекой в силу закона.

5.6. В случае частичного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой «КВАРТИРЫ» в силу закона, эта ипотека сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения «ЗАЕМЩИКОМ» всех его обязательств, возникших из Кредитного Договора.

5.7. Содержание статей 292 ГК РФ "Права членов семьи собственника жилых помещений", 460 ГК РФ Обязанности продавца передать товар свободным от прав третьих лиц ", 475 ГК РФ "Последствия передачи товара ненадлежащего качества", 488 ГК РФ «Оплата товара, проданного в кредит», 35 СК РФ "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов", п. 2 ст. 10, ст. 77 Федерального Закона "Об ипотеке", сторонам понятно.

5.8. Стороны заявляют, что при подписании настоящего договора не подвергались угрозам, насилию или иному давлению с чьей-либо стороны, заключили настоящий договор по доброй воле и взаимному согласию, на взаимовыгодных условиях. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть настоящего договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях.

5.9. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5.10. Текст настоящего договора непосредственно перед подписанием прочитан каждой стороной вслух. Содержание и правовые последствия настоящего договора известны и понятны, что Стороны собственноручно удостоверяют своими подписями.

6. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. Квартира передается «ПРОДАВЦОМ» «ПОКУПАТЕЛЯМ» в момент подписания договора купли-продажи, который по обоюдному согласию сторон является и передаточным актом. Обязательство по передаче квартиры считается выполненным.

8. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН:
«ПОКУПАТЕЛИ»:

«ПРОДАВЕЦ»: