

Договор купли-продажи квартиры и ипотеки №

_____ две тысячи _____ года
место заключения договора _____ дата прописью _____

именуемое в дальнейшем Продавец, в лице _____,

действующего(ей) на основании _____, с одной
стороны, гр. _____,
проживающий(ая) по адресу: _____

именуемый(ая) в дальнейшем Покупатель-Залогодатель, со второй стороны,
и Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое
акционерное общество), именуемый в дальнейшем Кредитор-Залогодержатель,
зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 20 июня 1991 г. №
1481; основной государственный регистрационный номер 1027700132195; дата внесения
записи 16 августа 2002 г., местонахождением: Россия, _____, г. _____,
ул. _____, дом _____, в лице _____,
(должность уполномоченного лица Кредитора-Залогодержателя, Ф.И.О. полностью)
действующего(ей) в соответствии с Уставом Сбербанка России, Положением о
_____ и на
основании доверенности № _____ от "_____" _____ г., с третьей
стороны, заключили настоящий договор, далее по тексту Договор, о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор является смешанным гражданско-правовым договором с
элементами договора купли-продажи жилого помещения и договора ипотеки.

1.2. Покупатель-Залогодатель за счет кредитных средств, предоставленных Кредитором
– Залогодержателем в соответствии с Кредитным договором (Договором об открытии
невозобновляемой кредитной линии) № _____ от "_____" _____
20____г., заключенным между Кредитором-Залогодержателем и Покупателем-
Залогодателем в _____ (далее по тексту –
(место _____ заключения _____ Договора)
покупает у Продавца квартиру, находящуюся по адресу: _____

_____, состоящую из _____
комнат, общей площадью с учетом лоджий, балконов и других помещений _____ кв. м.,
жилой площадью (без учета лоджий, балконов и других нежилых помещений)
_____ кв. м. (именуемую далее по тексту – квартира (предмет ипотеки)) и
передает данную квартиру Кредитору-Залогодержателю в залог (ипотеку).

1.3. Указанная квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании
_____ свидетельство _____ о регистрации права собственности и т.п.;

_____ каким органом зарегистрирован (выдано).

1.4. Инвентаризационная стоимость указанной в п. 1.2 квартиры (предмета ипотеки)
составляет _____
(_____) рублей, что подтверждается справкой № _____ от _____.____ г.,
выданной _____.

1.5. Квартира (предмет ипотеки) продается по цене _____
_____. _____ (_____) _____.
(наименование валюты)

(вписывается при необходимости - Оплата производится в рублях по курсу _____ на дату платежа.)

1.6. Покупатель-Залогодатель и Кредитор-Залогодержатель на момент подписания настоящего Договора оценивают квартиру как предмет ипотеки в _____

(_____) _____.

2. Заявления и гарантии

2.1. Продавец подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. Является полноправным и законным собственником квартиры (предмета ипотеки). До момента заключения настоящего Договора квартира (предмет ипотеки) не отчуждена, не заложена, в споре и под арестом не состоит, не обременена правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается, что подтверждается Справкой № _____, выданной _____
(орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество

и сделок с ним)

“ ____ ” _____ 20__ г.

2.1.2. Квартира (предмет ипотеки) не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти ее утрата, порча или повреждение.

2.1.3. На момент заключения настоящего договора Продавец не имеет задолженности по коммунальным и налоговым платежам на квартиру (предмет ипотеки).

3. Порядок передачи квартиры (предмета ипотеки) в собственность Покупателю-Залогодателю и в залог Кредитору-Залогодержателю

3.1. Государственная регистрация настоящего Договора производится после частичной оплаты Покупателем-Залогодателем стоимости квартиры в размере, установленном п.

3.1.1 настоящего Договора.

Право собственности на квартиру переходит от Продавца к Покупателю-Залогодателю с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю-Залогодателю.

3.2. Члены семьи Покупателя-Залогодателя приобретают право пользования квартирой (предметом ипотеки) после государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю-Залогодателю. Стороны признают, что регистрация членов семьи Покупателя-Залогодателя по месту постоянного жительства без государственной регистрации вещного права пользования жилым помещением не влечет возникновения права пользования жилым помещением членами семьи Покупателя.

3.3. Право залога у Кредитора-Залогодержателя на указанную квартиру по настоящему Договору возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к Покупателю-Залогодателю.

4. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом квартиры

4.1. Квартирой (предметом ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Покупателя-Залогодателя, возникших на основании Кредитного договора.

4.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается настоящим Договором, включают в том числе, но не исключительно:

возмещение расходов, в том числе судебных, связанных с взысканием задолженности по Кредитному договору,

уплату неустойки по Кредитному договору,

уплату процентов по Кредитному договору,

погашение основного долга по Кредитному договору,

возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Кредитору-Залогодержателю неисполнением или ненадлежащим исполнением Покупателем-Залогодателем Кредитного договора и/или настоящего Договора.

5. Порядок расчетов между сторонами

5.1. Покупатель-Залогодатель уплачивает Продавцу указанную в п. 1.5 настоящего Договора сумму в следующем порядке:

5.1.1. Денежные средства в размере _____
_____ (_____) _____, что составляет _____% от стоимости квартиры (предмета ипотеки) перечисляются Покупателем-Залогодателем на счет Продавца, указанный в разделе 11 настоящего Договора, в течение _____ дней с даты заключения настоящего Договора.

5.1.2. Кредитные средства в размере _____
_____ (_____) _____, (наименование валюты), составляющие _____% от стоимости квартиры (предмета ипотеки), (в рублевом эквиваленте по курсу Сбербанка России на дату перечисления-при кредите в инвалюте), списываются (перечисляются) Кредитором-Залогодержателем на основании поручения Покупателя-Залогодателя с его счета по вкладу, действующему в режиме до востребования № _____, открытому Кредитором-Залогодержателем, на счет Продавца, указанный в разделе 11 настоящего Договора, в течение _____ дней после выполнения всех следующих условий:

- представления Покупателем-Залогодателем Кредитору-Залогодержателю настоящего Договора, зарегистрированного соответствующим государственным органом, а также разрешения органов опеки и попечительства на передачу квартиры в залог в случае, если в семье Покупателя-Залогодателя имеются несовершеннолетние, недееспособные, ограниченно дееспособные члены семьи собственника (Покупателя-Залогодателя) квартиры (предмета ипотеки), которые будут или могут в ней проживать;
- предоставления Покупателем-Залогодателем Кредитору-Залогодержателю копии документа, подтверждающего оплату _____% от стоимости квартиры в соответствии п. 5.1.1 настоящего Договора.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Продавец обязан:

6.1.1. В течение _____ дней с момента перечисления денежных средств на его счет в размере, указанном в п. 1.5 настоящего Договора, осуществить все необходимые действия для оформления перехода права собственности на квартиру к Покупателю-Залогодателю, для фактической передачи квартиры (предмета ипотеки) в собственность Покупателю-Залогодателю, а также передать Покупателю-Залогодателю ключи, осуществить иные действия, необходимые для реализации Покупателем-Залогодателем права собственности в полном объеме. Передача квартиры (предмета ипотеки) осуществляется по акту приема-передачи.

6.1.2. На дату возникновения у Покупателя-Залогодателя права собственности на квартиру (предмет ипотеки) уплатить полностью все коммунальные платежи, налоги и иные расходы, которые причитаются с собственника квартиры.

6.2. Продавец имеет право расторгнуть настоящий Договор в случае не выполнения сторонами п.5.1 настоящего Договора.

6.3. Покупатель-Залогодатель обязан:

6.3.1. Застраховать указанную квартиру (предмет ипотеки) в пользу Кредитора-Залогодержателя на сумму не ниже ее оценочной стоимости (задолженности по кредиту и причитающихся за его пользование процентов за период не менее 1 года) от рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования страховщика (полный пакет), а также предоставить Кредитору-

Залогодержателю копию правил страхования, копию соответствующего договора страхования, заверенные страховой компанией (за подписью руководителя и печатью страховой компании), подлинник и одну нотариально заверенную копию страхового полиса, документ, подтверждающий оплату страховой премии в полном объеме, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами;

6.3.2. Ежегодно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Кредитному договору. Письменно согласовывать с Кредитором-Залогодержателем все изменения условий договора страхования. Срок действия договора страхования должен превышать установленный Кредитным договором срок возврата кредита не менее чем на шесть месяцев;

6.3.3. Осуществлять страхование на указанных выше условиях от своего имени и за свой счет;

6.3.4. Письменно согласовывать с Кредитором-Залогодержателем все изменения условий Договора страхования;

6.3.5. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности квартиры, как предмета ипотеки, в том числе от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

6.3.6. Письменно согласовывать с Кредитором-Залогодержателем действия, связанные с обременением квартиры (предмета ипотеки) правами третьих лиц;

6.3.7. Предоставлять Кредитору-Залогодержателю данные о составе лиц, постоянно или временно проживающих в квартире, и основаниях для их проживания; перед вселением новых жильцов предоставить Кредитору-Залогодержателю и паспортной службе при осуществлении регистрации до их фактического вселения нотариально удостоверенные обязательства вселяемых граждан освободить занимаемую квартиру в течение месяца с даты предъявления новым собственником требования об освобождении квартиры;

6.3.8. Не совершать действия, влекущие за собой повреждения или утрату квартиры (предмета ипотеки) или уменьшение ее стоимости, за исключением уменьшения стоимости имеющей место в результате амортизации квартиры (предмета ипотеки) в ходе ее нормальной хозяйственной эксплуатации;

6.3.9. Немедленно уведомлять Кредитора-Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения квартиры (предмета ипотеки);

6.3.10. Обеспечивать Кредитору-Залогодержателю возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния квартиры (предмета ипотеки).

В течение 5 (пяти) рабочих дней предоставлять Кредитору-Залогодержателю любую запрашиваемую информацию относительно квартиры (предмета ипотеки);

6.3.11. Немедленно ставить в известность Кредитора-Залогодержателя об изменениях, произошедших в квартире (предмете ипотеки), о ее нарушениях третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на квартиру;

6.3.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Продавцом, Покупателем-Залогодателем, Кредитором-Залогодержателем представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора, в (орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним);

6.3.13. При наличии несовершеннолетних, недееспособных и лиц с ограниченной дееспособностью, которые в отношении приобретаемой квартиры будут являться сособственниками Покупателя-Залогодателя, либо являться членами его семьи, представить согласие органов опеки и попечительства на передачу квартиры (предмета ипотеки) в залог и ее возможное отчуждение в случае неисполнения им условий Кредитного договора;

6.3.14. Заменить по требованию Кредитора-Залогодержателя квартиру (предмет ипотеки) равным по стоимости обеспечением в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения Покупателем-Залогодателем письменного уведомления Кредитора-Залогодержателя о замене квартиры (предмета ипотеки) в случае ее утраты или повреждения, либо если право собственности на нее прекращено по основаниям, предусмотренным законом.

6.4. Квартира (предмет ипотеки) находится у Покупателя-Залогодателя. Последующий залог квартиры (предмета ипотеки) без согласования с Кредитором-Залогодержателем не

допускается.

6.5. Покупатель-Залогодатель несет в полной мере ответственность за квартиру (предмет ипотеки), за риск ее случайной гибели или случайного повреждения.

6.6. Покупатель-Залогодатель имеет право:

6.6.1. Пользоваться квартирой (предметом ипотеки) в соответствии с ее целевым назначением, обеспечивая ее сохранность;

6.6.2. Прекратить обращение взыскания на квартиру (предмет ипотеки) в любое время до момента ее реализации, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

6.7. Кредитор-Залогодержатель имеет право:

6.7.1. Удовлетворить свои требования из суммы страхового возмещения при наступлении страховых случаев;

6.7.2. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования квартиры (предмета ипотеки) и требовать в этих целях предоставления необходимых документов;

6.7.3. Требовать от Покупателя-Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения квартиры (предмета ипотеки);

6.7.4. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск о квартире, являющейся предметом ипотеки по настоящему Договору;

6.7.5. Обратиться взыскание на квартиру (предмет ипотеки) до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Покупателем-Залогодателем обязанностей, предусмотренных Кредитным договором;

6.7.6. Требовать от Покупателя-Залогодателя досрочного исполнения своих обязательств в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

6.7.7. Прекратить право пользования квартирой (предметом ипотеки) членами семьи Покупателя-Залогодателя в случае обращения взыскания на квартиру (предмет ипотеки).

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения Покупателем-Залогодателем любого из его обязательств по настоящему Договору, Кредитор-Залогодержатель имеет право потребовать, а Покупатель-Залогодатель будет обязан уплатить Кредитору-Залогодержателю штраф в размере _____ (_____)

_____ % от стоимости предмета залога, указанной в п. 1.6 настоящего Договора.

Штраф уплачивается Покупателем-Залогодателем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Кредитора-Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

7.3. В случае обращения взыскания на квартиру (предмет ипотеки), Покупатель-Залогодатель и члены его семьи, обладающие на момент обращения взыскания правом пользования квартирой, утрачивают право пользования указанной квартирой и обязуются освободить квартиру в течение двух недель после вынесения решения судом об обращении взыскания, (либо заключения Соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество[1], либо оформления соглашения об отступном).

7.4. В случае частичного исполнения Покупателем-Залогодателем обеспеченных залогом обязательств, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Покупателем-Залогодателем обеспеченного залогом обязательства.

7.5. Покупатель-Залогодатель не имеет права переуступить или передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору без письменного согласия Кредитора-Залогодержателя.

8. Дополнительные условия

8.1. Обращение взыскания на квартиру (предмет ипотеки) для удовлетворения требований Кредитора-Залогодержателя производится в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем-Залогодателем каких-либо обязательств по Кредитному договору.

8.2. Сумма, полученная от реализации квартиры (предмета ипотеки), поступает в погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:

- 1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
- 2) на уплату неустойки;
- 3) на уплату просроченных процентов;
- 4) на уплату срочных процентов;
- 5) на погашение просроченной задолженности по кредиту;
- 6) на погашение срочной задолженности по кредиту.

8.3. В случае недостаточности суммы, полученной от реализации квартиры (предмета ипотеки) для удовлетворения требований Кредитора-Залогодержателя, Кредитор-Залогодержатель имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества Покупателя-Залогодателя.

9. Срок действия настоящего Договора

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9.2. Договор действует:

9.2.1. В части купли-продажи квартиры – до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем-Заемщиком взаимных обязательств по настоящему Договору. После наступления указанной даты все Соглашения об изменении или о дополнении условий настоящего Договора будут являться Соглашениями об изменении или о дополнении условий настоящего Договора в части ипотеки квартиры и совершаются между Кредитором-Залогодержателем и Покупателем-Заемщиком без участия Продавца.

9.2.2. В части обременения квартиры ипотекой - до даты полного исполнения обязательств Покупателя-Заемщика по Кредитному договору.

10. Заключительные положения

10.1. Условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные в настоящем Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Споры по настоящему Договору рассматриваются _____

(указать суд по месту нахождения Кредитора-Залогодержателя /филиала Кредитора-Залогодержателя)

10.4. Соглашение об изменении или расторжении настоящего Договора совершается в письменной нотариальной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных сторонами и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для настоящего Договора.

10.5. В случае изменения одной из сторон банковских реквизитов, почтового адреса или адреса регистрации она обязана информировать об этом другую сторону не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента фактического изменения реквизитов.

10.6. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом с уведомлением о вручении или телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре.

10.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
10.8. Наименование разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не влияют на толкование условий настоящего Договора.
10.9. Погашение регистрационной записи об ипотеке производится на основании заявления Покупателя-Залогодателя и Кредитора-Залогодержателя.
10.10. Расходы по нотариальному удостоверению и регистрации настоящего Договора в соответствующих государственных органах несет Покупатель-Залогодатель.
10.11. Договор составлен в шести экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах нотариуса _____, один – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – у Продавца, два - у Кредитора-Залогодержателя, один - у Покупателя-Залогодателя.
10.12. Содержание статей 334-356 ГК РФ и ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" сторонам нотариусом разъяснено.

11. Адреса и реквизиты сторон.

Продавец: Место нахождения: _____
Почтовый адрес: _____
Банковские реквизиты _____

Покупатель-Залогодатель: Адрес регистрации: _____

Место проживания _____

Паспорт/удостоверение личности: Серия _____ N _____
выдан _____
(кем, когда)

Телефоны: домашний _____ служебный _____

Кредитор- Залогодержатель:

Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество)

Место нахождения: _____, г. _____, ул. _____.

ИНН _____.

Почтовый адрес: _____

Банковские реквизиты _____

Продавец

(Должность.)

(Ф.И.О.)

(подпись)

М.П.

Покупатель- Залогодатель

(Ф.И.О.)

(подпись)

Кредитор-Залогодержатель

(Должность)

(Ф.И.О.)

(подпись)

М.П.

Настоящий договор удостоверен мной _____.
Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор,
установлена, их дееспособность, а также правоспособность Акционерного коммерческого
Сберегательного банка Российской Федерации (открытое акционерное общество) и
_____,
полномочия их представителей проверены. Принадлежность предмета залога
_____ проверена.

Настоящий документ подлежит регистрации в _____
_____.

Зарегистрировано в реестре за № _____

Взыскан тариф в сумме _____

Нотариус _____