

# **Договор купли-продажи квартиры по ипотеке: как составить, образец Сбербанка**



Соглашение об ипотечном кредитовании на сегодняшний день наиболее распространенный способ приобретения жилого помещения, поскольку зачастую у семьи не хватает полной суммы для приобретения жилья.

Не смотря на то, что процедура заключения соглашения достаточно популярна, оформление отношений занимает достаточно длительный период примерно до 4 месяцев.

Основным этапом получения ипотечных средств – заключение соглашения об ипотеке.

В связи с этим, прежде чем подписывать соглашение, необходимо тщательно ознакомиться с требованиями, предъявляемыми к нему.

## **Оформление договора купли-продажи квартиры по ипотеке Сбербанка**

Ипотечный договор – это документ на основании, которого банковская организация предоставляет деньги на покупку жилого помещения, которое до момента исполнения всех обязательств будет находиться в залоге у банка.

В соглашении сторонами является банк и заемщик.

Соглашение, составляемое банком должно соответствовать требованиям, которые предъявляются Законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Указанный нормативный документ определяет порядок составления соглашения, порядок его подписания и исполнения сторонами.

Соглашение должно иметь письменную форму, поскольку после того, как его подпишет банк и основной заемщик, документ должен быть представлен в Росреестр для регистрации. Если регистрация не будет осуществлена, соглашение не получит юридической силы.

***В документ должно быть указано:***

- Предмет ипотечного займа, то есть жилое помещение;
- Стоимость предмета соглашения;
- Сумма средств, которые передаются заемщику, порядок выплаты этих средств;
- Права и обязанности сторон.

***Помимо этого, в соглашении должно быть указано:***

- Персональные сведения о сторонах;
- Подробная информация о предмете соглашения;
- Сведения о документах, которые позволяют передать право собственности от продавца к покупателю.



[Скачать образец договора купли-продажи квартиры по ипотеке Сбербанка.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи квартиры по ипотеке Сбербанка.](#)

[Скачать образец договора аванса при покупке квартиры.](#)

[Скачать бланк договора аванса при покупке квартиры.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи квартиры по доверенности от продавца.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи квартиры по доверенности от продавца.](#)

***Поскольку помимо продавца и покупателя в сделке участвует банковская организация, то к приобретаемому жилью***

### ***предъявляются особые требования:***

1. У построенного дома должен быть капитальный фундамент. Износ многоквартирного дома не должен быть более 60%. Дом, в котором находится жилой объект не должен быть отнесен к категории аварийных, ветхих, подлежащих сносу или требующих капитального ремонта;
2. Приобретаемая квартира должна соответствовать всем санитарным, техническим и строительным стандартам и нормам;
3. К квартире должен быть подключен весь перечень коммуникаций;
4. Технический план должен соответствовать расположению комнат в жилом объекте;
5. Квартира не должна быть объектом обременения или на нее не должны иметь прав третьи лица, которые не участвуют в сделке.

По общему правилу прекратить ипотечные правоотношения может банк, в том случае, когда заемщиком нарушаются сроки внесения обязательных платежей.

Заемщик получает право расторгнуть ипотечное соглашение при досрочном внесении денежных средств в банк. В этом случае, организация заключает с лицом дополнительное соглашение, в котором указывается сумма средств, которые вносятся по ипотечному займу.

В том случае, когда размер внесенных средств полностью погашает обязательство, кредитная организация выдает документ о том, что долг у этого лица отсутствует. Этот документ понадобится для того, чтобы в последующем снять обременение с недвижимого объекта.

Если сумма денежных средств погашает обязательство не в полном объеме, то банк выдает обновленный график внесения платежей, с учетом перечисленной суммы.

***Когда заемщик планирует исполнить обязательство ранее срока,***

**указанного в соглашении, то при подписании соглашения следует обратить внимание на несколько положений документа:**

1. Помните, банковская организация может внести условие о том, что в течение определенного времени, после получения средств, заемщик не имеет право полностью погашать суммы кредита;
2. Банк может внести условие в соглашение о том, что при выдаче средств должна быть взята с указанной суммы займа комиссия в качестве страховки от потери денежных средств.