

# Договор купли-продажи квартиры по ипотеке Сбербанка образец 2018



Учитывая высокую стоимость жилья, для граждан, в отсутствие у них состоятельных родственников или знакомых, которые могут одолжить деньги, ипотека является единственной возможностью для приобретения заветной жилплощади.

Ипотека – это залог недвижимости, а ипотечное кредитование – это выдача денежных средств на расчеты с продавцом недвижимости за передачу в залог кредитной организации приобретенной квартиры.

**На первый взгляд схема может показаться достаточно сложной, но стоит только один раз понять ее суть и все «разложится по полочкам».**

Есть некий собственник квартиры, который желает ее продать. Есть покупатель, который желает приобрести данную недвижимость, но не имеет на это достаточного количества денег.

Тогда покупатель обращается в кредитную организацию, например Сбербанк, договаривается о заключении договора, и банк выдает покупателю деньги на приобретение жилплощади, но сама жилплощадь переходит при этом в залог банковской организации в качестве обеспечения исполнения покупателем возврата суммы полученного кредита и процентов по нему.

## **Образец типового договора купли-**

# продажи квартиры по ипотеке Сбербанка 2018

Подобные договоры всегда заключаются по типовым формам банка.

По своей правовой природе подобный договор является смешанным, объединяющим в себе элементы договора купли-продажи недвижимости и договора залога недвижимости (ипотеки).

***Договор является трехсторонним:***

- С одной стороны выступает продавец, являющийся текущим собственником имущества;
- С другой стороны в договоре участвует покупатель, который одновременно является залогодателем приобретенной жилплощади;
- Третьей стороной выступает кредитор-залогодержатель (банк), что обязуется предоставить кредитные денежные средства для оплаты недвижимости, и которому она переходит в залог после регистрации права покупателя.

По юридической природе договор довольно сложен, поэтому сторонам, а особенно покупателю, следует самым внимательным образом с ним ознакомиться.

***Подобный договор состоит из следующих разделов:***

Наименование договора, дата и место заключения.

Преамбула с указанием наименования всех сторон сделки. В отношении банка в обязательном порядке указывается лицензия, на основании которой он действует, а также уполномоченное лицо по доверенности, что будет подписывать документ (если со стороны банка подписантом не является генеральный директор – он действует без доверенности).

Если от имени продавца или покупателя также соглашение будут подписывать доверенные лица, в преамбуле указывается дата выдачи такой доверенности и ее прочие реквизиты

(регистрационный номер нотариуса по реестру, номер доверенности).

- Предмет договора. В этом разделе указывается, что покупатель, за счет средств, предоставленных банком, приобретает у продавца объект недвижимости, который принадлежит последнему на праве собственности (с указанием реквизитов правоудостоверяющих документов);

Что касается объекта недвижимости, то его характеристики должны быть описаны в договоре с максимальной полнотой.

***В частности, в текстовку соглашения вносятся следующие данные:***

- адрес;
- этаж;
- количество комнат;
- площадь;
- иные сведения.

Здесь же указывается инвентаризационная стоимость недвижимости и цена ее продажи.

- Гарантии. Продавец гарантирует, что имущество, являющееся предметом сделки, принадлежит ему на праве собственности и свободно от прав третьих лиц (не заложено, не находится под арестом или в аренде);
- Порядок передачи недвижимости покупателю. Переход права собственности на объекты недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации в органах Росреестра;

В договор прописывается, что подобная регистрация осуществляется после внесения покупателем первоначального взноса.

После того, как госрегистрация будет завершена, к покупателю переходит право собственности на объект, а у банка возникает право залога.

- Обязательства по возмещению убытков банка, вызванных ненадлежащим исполнением обязанностей покупателя;
- Порядок расчетов. Здесь указываются суммы первоначального взноса и сумма предоставленных банком кредитных средств;
- Права и обязанности сторон. Помимо обязанности покупателя-залогодателя погашать кредит и уплачивать проценты, на него также возлагается обязанности страховать заложенное имущество, причем делать это ежегодно;
- Ответственность сторон. При неисполнении обязательств банк имеет право обратиться взыскание на квартиру. Также в этом разделе предусматриваются различные штрафные санкции за неисполнение покупателем условий соглашения;
- Дополнительные условия. В данном разделе содержится информация о распределении денег, вырученных за реализацию заложенной квартиры;
- Срок действия договора. Соглашение действует до полного исполнения обязательств покупателем-залогодателем;
- Заключительные положения. Здесь указываются сведения об изменении договора, режиме конфиденциальности и иных условиях.

Помимо государственной регистрации договора в органах Росреестра, соглашение требует обязательного нотариального удостоверения.

Договор составляется в шести подлинных экземплярах – для нотариуса, Росреестра, продавца, покупателя, банка (для последнего требуется два экземпляра).



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

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

[Скачать образец договора купли-продажи жилого дома с земельным участком.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи жилого дома с земельным участком.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи садового дома с земельным участком.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи садового дома с земельным участком.](#)

Так как банк с высоким процентом вероятности откажется заключать сделку по проекту, разработанному не им самим, следует изучать проекты соглашений кредитных организаций с максимальной тщательностью. Договор этот достаточно объемный, поэтому клиенты могут просто пропускать некоторые участки соглашения, «пробегая» по ним глазами, но не вчитываясь.

Так делать ни в коем случае нельзя, поскольку пропущенный участок может содержать важные условия.

Вычитывать необходимо каждый пункт, а еще лучше – показать такой договор юристу для выявления вероятностных рисков.

Изменить или расторгнуть договор стороны могут, заключив соответствующее соглашение, оформив его, как и основной договор, у нотариуса.

В допсоглашении можно предусмотреть новый график погашения кредита или изменить иные условия договора.

Если покупатель полностью рассчитывается по кредиту, то договор прекращает свое действие в виду исполнения всех условий сторонами. В этом случае банк обязан выдать покупателю справку о погашении кредита.

**После выплаты кредита запись об ипотеке в ЕГРН необходимо будет погасить, обратившись в Росреестр с соответствующим заявлением.**

Многие люди это сделать забывают, однако ипотека в государственном реестре недвижимости не снимается автоматически – здесь требуется активность со стороны собственника, который выплатил кредит.