

Общие условия

заклучения ипотечной сделки

При подготовке к сделке ознакомьтесь, пожалуйста, со следующей важной информацией.

1. Подбор Объекта недвижимости

Общие требования к Объекту недвижимости

Объект недвижимости должен отвечать требованиям действующего законодательства Российской Федерации к законности права собственности на него продавца/правообладателя. Какие-либо ограничения (обременения) права собственности (залог, рента, найм и т. д.) продавца/правообладателя на Объект недвижимости должны отсутствовать.

В случае наличия ограничения (обременения) права собственности на Объект недвижимости это ограничение (обременение) подлежит снятию не позднее государственной регистрации вашего права собственности на него и ипотеки в пользу Банка в Едином государственном реестре недвижимости.

Иные права и претензии третьих лиц на Объект недвижимости, способные в дальнейшем повлечь ограничение или обременение вашего права собственности и/или права залога Банка, должны отсутствовать.

Объект недвижимости не должен стоять в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт с отселением.

Иные требования к Объекту недвижимости вы можете уточнить у ипотечного работника Банка.

Объекты недвижимости на первичном рынке недвижимости

При подборе строящегося Объекта недвижимости вам необходимо учитывать, что в расчете Процентной ставки по Кредиту учитывается Инвестиционная надбавка.

Инвестиционная надбавка — надбавка к Процентной ставке, применяемая только на Инвестиционный период, величина которой может составлять до 0,60 % годовых. Более подробную информацию об условиях применения Инвестиционной надбавки вы можете получить у ипотечного работника Банка.

В Банк необходимо представить комплект документов по приобретаемому вами Объекту недвижимости в соответствии с перечнем документов, который вы можете получить у ипотечного работника Банка.

Исходя из представленных вами документов по Объекту недвижимости, Банк принимает решение о возможности оформления данного Объекта недвижимости в ипотеку.

Объекты недвижимости на вторичном рынке недвижимости

После того как вы выбрали Объект недвижимости, необходимо получить согласие страховой организации о принятии на страхование риска утраты (гибели) и повреждения Объекта недвижимости, а также получить одобрение Банка на принятие его в ипотеку. Документы по выбранному вами Объекту недвижимости самостоятельно предоставляются вами (вашим представителем) уполномоченному работнику страховой организации. Положительное заключение Банка о принятии Объекта недвижимости в ипотеку возможно исключительно при наличии положительного заключения страховой организации по указанному риску.

В Банк необходимо представить комплект документов по приобретаемому вами Объекту недвижимости в соответствии с Перечнем документов по Объекту недвижимости.

2. Страхование рисков

Перечисленные в Уведомлении риски разделяются на риски, подлежащие обязательному страхованию в соответствии с законодательством Российской Федерации (обязательное страхование), и риски, страхование которых зависит от вашего решения (добровольное страхование).

При принятии решения о страховании или отказе от добровольного страхования необходимо учитывать, что одновременное выполнение вами требований по обязательному и добровольному страхованию (полное страхование рисков) является основанием для применения Банком более низкой процентной ставки, размер которой указан в Уведомлении. Более низкая процентная ставка применяется также и в том случае, если в соответствии с Уведомлением добровольное страхование рисков не предусмотрено либо период их страхования не наступил. В случае вашего добровольного выбора варианта кредитования, предусматривающего меньшую сумму Первоначального взноса (в пределах, установленных условиями ипотечных кредитных продуктов Банка), вам необходимо застраховать риск ответственности Заемщика перед Банком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату Кредита в соответствии с п. 4 ст. 31 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Для подтверждения вашего выбора по добровольному страхованию, а также выполнения условий по обязательному страхованию вам необходимо предоставить в Банк копии документов (с предъявлением оригиналов) по уплате страховых премий по рискам не позднее даты фактического предоставления Кредита (если период страхования соответствующего вида риска наступил). Для подтверждения страхования риска утраты (гибели) и повреждения Объекта недвижимости, приобретаемого **на вторичном рынке недвижимости**, уплата страховой премии должна быть осуществлена **не позднее даты выдачи Кредита**.

При выборе страховой организации необходимо учитывать следующее:

- Риски должны быть застрахованы в любой страховой организации, соответствующей требованиям Банка к страховым организациям.
- Требования Банка к страховым организациям, договорам (полисам) страхования и перечень страховых организаций, чье соответствие указанным требованиям уже подтверждено, размещены на официальном сайте Банка www.vtb.ru, а также на информационных стендах в дополнительных офисах, филиалах и иных структурных подразделениях Банка.
- При выборе страховой организации, которая еще не входит в вышеуказанный перечень, Банк вправе проверить соответствие требованиям Банка:
- Выбранной вами страховой организации в течение 14 календарных дней.
- Используемой выбранной вами страховой организацией договорной документации в течение 14-30 рабочих дней.

В случае если выбранная вами страховая организация или используемая ею договорная документация не соответствуют требованиям Банка, Банк имеет право отказать в принятии договора (полиса) страхования.

Обращаем внимание, что необходимость проверки Банком страховой организации и ее договорной документации не влечет увеличения срока действия принятого Банком Решения о предоставлении Кредита.

Вы должны быть готовы к выполнению требования страховой организации о прохождении медицинского освидетельствования, которое может быть предъявлено вам в соответствии с правилами работы страховой организации.

3. Оценка Объекта недвижимости

Банк может потребовать предоставить отчет об оценке Объекта недвижимости, выполненный выбранным вами независимым оценщиком, в том числе из списка оценочных компаний, размещенного на сайте Банка, в соответствии с требованиями действующих законодательных и нормативных актов, регламентирующих оценочную деятельность на территории Российской Федерации, и Федеральных стандартов оценки. В этом случае расходы по оценке оплачиваются за ваш счет. При составлении отчета об оценке могут быть использованы рекомендации Банка к отчету об оценке.

Отчет об оценке изготавливается в трех экземплярах (по экземпляру для Заемщика, оценочной компании и Банка).

Кредитный договор должен быть заключен не позднее 6 (шести) календарных месяцев, считая со дня составления отчета об оценке Объекта недвижимости.

О необходимости предоставления вами отчета об оценке вы можете уточнить у ипотечного работника Банка.

4. Заключение договора приобретения

Объекты недвижимости на первичном рынке недвижимости

При заключении договора приобретения Объекта недвижимости на первичном рынке недвижимости вы должны убедиться, что подписываемый вами с правообладателем договор содержит минимальные условия, гарантирующие ваши права и права Банка как кредитора и залогодержателя. До подписания такого договора рекомендуем вам предоставить его в Банк для получения предварительного заключения и рекомендаций.

Объекты недвижимости на вторичном рынке недвижимости

При заключении каких-либо договоров с риелторскими компаниями и/или продавцами Объекта недвижимости необходимо учитывать, что отрицательное заключение Банка в отношении Объекта недвижимости / содержания договора купли-продажи Объекта недвижимости является основанием для отказа в заключении Кредитного договора. Выбранный Вами Объект недвижимости может приобретаться после заключения Кредитного договора только путем заключения договора купли-продажи Объекта недвижимости, содержащего условия о приобретении Объекта недвижимости с использованием кредитных средств, предоставленных Банком, и одновременной передаче Объекта недвижимости в залог (ипотеку) Банку в качестве обеспечения исполнения обязательств по Кредиту. Рекомендуем использовать примерную форму договора купли-продажи, предлагаемую Банком (вы можете получить ее в любом ипотечном офисе Банка), однако, если она не подходит вам или продавцу Объекта недвижимости, до передачи аванса (первоначального взноса) продавцу(ам) Объекта недвижимости или указанным ими лицам просим представить в Банк текст договора купли-продажи Объекта недвижимости для получения предварительного заключения и рекомендаций.

Договор

купли-продажи объекта недвижимости
с использованием кредитных средств

Примерная форма

г. _____ 20__ г.

Господин / Госпожа

года рождения: ____ / ____ / ____ г.,

Паспорт: серия: _____ № _____

выдан: _____

код подразделения _____ когда ____ / ____ / ____ г.,

зарегистрированный(-ая) по месту жительства:

Город _____

Улица	Дом	Корпус	Квартира
_____	_____	_____	_____

именуемый(-ая)¹ в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», с одной стороны, и

Господин / Госпожа

года рождения: ____ / ____ / ____ г.,

Паспорт: серия: _____ № _____

выдан: _____

код подразделения _____ когда ____ / ____ / ____ г.,

зарегистрированный(-ая) по месту жительства:

Город _____

Улица	Дом	Корпус	Квартира
_____	_____	_____	_____

именуемый(-ая)² в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. ПОКУПАТЕЛЬ за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых

(далее — КРЕДИТОР) ПОКУПАТЕЛЮ в кредит согласно Кредитному договору

№ _____ от ____ / ____ / ____ г.,

заключенному в городе _____ между ПОКУПАТЕЛЕМ

и КРЕДИТОРОМ (далее — Кредитный договор), покупает в собственность³ у ПРОДАВЦА

- 1 При участии в сделке купли-продажи нескольких собственников ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, информация о каждом указывается в настоящем пункте (ФИО, год рождения, паспортные данные, адрес регистрации), вместо «именуемый» указывается «совместно именуемые».
- 2 При приобретении ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ в общую совместную собственность Заемщика (ПОКУПАТЕЛЯ) и Поручителя-супруга указывается информация по супругу ПОКУПАТЕЛЯ (ФИО, год рождения, паспортные данные, адрес регистрации), вместо «именуемый» указывается «совместно именуемые».
- 3 При участии супруга ПОКУПАТЕЛЯ указывается «общую совместную собственность» или «долевую собственность» в зависимости от условий сделки.

объект недвижимости, находящийся по адресу:

Город			
Улица	Дом	Корпус	Квартира

(далее — ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ).

На основании ст. 77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является КРЕДИТОР.

Права КРЕДИТОРА как залогодержателя удостоверяются закладной.

Регистрирующий орган:

Указывается название регистрирующего органа

(далее — Регистрирующий орган).

ПОКУПАТЕЛЬ, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что ипотечный кредит по Кредитному договору им получен полностью⁴.

- 1.2. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ находится в собственности ПРОДАВЦА на основании

Заполняется на основании правоустанавливающих документов

- 1.3. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ состоит из

_____ (число прописью) жилых комнат, имеет общую площадь⁵ _____ (число прописью) кв. м, жилую площадь _____ (число прописью) кв. м.

- 1.4. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ продается по цене в размере

_____ (сумма прописью) рублей Российской Федерации / по цене, равной сумме в рублях Российской Федерации, эквивалентной _____ (сумма прописью) долларов США по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату расчетов / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату расчетов (ненужное исключить). Сумма _____ (сумма прописью) долларов США / евро (ненужное исключить) по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату подписания настоящего Договора составляет _____ (сумма прописью) рублей Российской Федерации⁶.

- 1.5. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, а также лиц, обладающих правом пользования ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ, не имеется⁷.

4 При расчетах безналичным способом предложение исключается.

5 Общая площадь ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ определяется согласно ст. 15 п. 5 Жилищного кодекса Российской Федерации (без учета балконов, лоджий, веранд и террас).

6 При указании стоимости ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ в рублях Российской Федерации последнее предложение пункта исключается.

7 Последняя фраза, начиная со слов «, а также ...», исключается из Договора в случае наличия в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ зарегистрированных лиц.

1.6. На момент заключения настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ зарегистрирован по месту жительства ПРОДАВЕЦ. ПРОДАВЕЦ обязуется сняться с регистрационного учета и передать ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ свободным от прав и претензий третьих лиц в течение _____ (_____) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Регистрирующем органе^{8,9}.

2. Порядок расчетов между сторонами

Вариант для сделок с использованием наличной формы расчетов

2.1. Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ производится в следующем порядке¹⁰:

2.1.1. Сумма в рублях Российской Федерации, эквивалентная _____ (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа / Сумма, равная _____ (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить), уплачена ПОКУПАТЕЛЕМ наличными за счет собственных средств ПРОДАВЦУ до подписания настоящего Договора, в связи с чем ПРОДАВЕЦ, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что указанная сумма им получена.

8 Данный пункт исключается из Договора в случае отсутствия зарегистрированных по месту жительства лиц в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

9 В случае наличия в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ зарегистрированных по месту жительства лиц (в том числе несовершеннолетних лиц) данный пункт Договора с учетом наличия/отсутствия зарегистрированных по месту жительства несовершеннолетних лиц (при отсутствии зарегистрированных по месту жительства в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ несовершеннолетних лиц, информация о них из редакции пункта Договора исключается) излагается в следующей редакции:
«1.6. На момент заключения настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ зарегистрированы по месту жительства ПРОДАВЕЦ, а также _____ (указать ФИО иных лиц, зарегистрированных по месту жительства в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ) и несовершеннолетний _____

(указать ФИО и год рождения), для которых в соответствии с законодательством Российской Федерации переход права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору является основанием для прекращения их права пользования ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОДАВЕЦ, подписывая настоящий договор, гарантирует, что _____ (указать ФИО) и несовершеннолетний _____ (указать ФИО) не находятся под опекой и попечительством, а также что несовершеннолетний _____ (указать ФИО) не является ребенком, оставшимся без родительского попечения, их/его права и охраняемые законом интересы при заключении настоящего Договора не затрагиваются. ПРОДАВЕЦ обязуется сняться с регистрационного учета и передать ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ свободным от прав и претензий третьих лиц в течение _____ (_____) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Регистрирующем органе».

10 Используется в соответствии с условиями сделки, при условии отсутствия предоплаты со стороны ПОКУПАТЕЛЯ, п. 2.1 излагается в следующей редакции:
«2.1. Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ производится в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты государственной регистрации в Регистрирующем органе перехода прав собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ суммы в рублях Российской Федерации, эквивалентной _____ (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа / равной _____ (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить). Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного КРЕДИТОРОМ ипотечного кредита по Кредитному договору».

- 2.1.2. Сумма в рублях Российской Федерации, эквивалентная [REDACTED] (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа / Сумма, равная [REDACTED] (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить), выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ за счет собственных средств в течение 1 (Одного)¹¹ рабочего дня с даты государственной регистрации¹² в Регистрирующем органе перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА¹³.
- 2.1.3. Окончательный расчет производится в течение 1 (Одного)¹⁴ рабочего дня с даты государственной регистрации в Регистрирующем органе перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ суммы в рублях Российской Федерации, эквивалентной [REDACTED] (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа / равной [REDACTED] (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить). Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного КРЕДИТОРОМ ипотечного кредита по Кредитному договору¹⁵.
- 2.2. Стороны пришли к соглашению, что суммы, указанные в пп. 2.1.2 и 2.1.3 настоящего Договора, будут храниться в арендуемом индивидуальном банковском сейфе
[REDACTED]
Указывается наименование Банка [REDACTED]
- Указанные суммы могут быть получены из индивидуального банковского сейфа после государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА при условии предоставления нижеперечисленных документов¹⁶; ¹⁷
- 2.2.1. Оригинала или нотариально заверенной копии настоящего Договора с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.

11 По желанию сторон срок может быть изменен. Собственные средства ПОКУПАТЕЛЯ должны быть в любом случае уплачены ПРОДАВЦУ до проведения окончательных расчетов согласно п. 2.1.3 Договора.

12 Используется в соответствии с условиями сделки редакции:
«2.1.2. Сумма в рублях Российской Федерации, эквивалентная [REDACTED] (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа / Сумма, равная [REDACTED] (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить), выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ за счет собственных средств в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты приема Регистрирующим органом Договора на государственную регистрацию перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, заявления о регистрации ипотеки в силу закона и закладной».

13 Данный пункт исключается в соответствии с условиями сделки, если стоимость ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ меньше суммы Кредита.

14 По желанию сторон срок может быть изменен.

15 В соответствии с условиями сделки:

«2.1.3. Окончательный расчет производится в течение 1 (Одного) рабочего дня (может быть указан иной срок по соглашению Сторон, но до даты государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ и выдачи Регистрирующим органом закладной) с даты представления в Регистрирующий орган настоящего Договора на государственную регистрацию перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ и представления в указанный орган закладной путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ суммы в рублях Российской Федерации, эквивалентной [REDACTED] (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа / равной [REDACTED] (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить).

Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного КРЕДИТОРОМ ипотечного кредита по Кредитному договору».

16 Указанные документы передаются КРЕДИТОРУ (оригиналы возвращаются после изготовления копии, за исключением Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

17 В случае осуществления расчетов по Упрощенной схеме п. 2.2 излагается в следующей редакции:

«2.2. Стороны пришли к соглашению, что сумма, указанная в п. 2.1.3 настоящего Договора, может быть получена ПРОДАВЦОМ после предоставления КРЕДИТОРУ оригинала расписки/расписок Регистрирующего органа о приеме настоящего Договора на государственную регистрацию перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ, заявления о регистрации ипотеки в силу закона и закладной».

- 2.2.2. Оригинала Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права залога (ипотеки).
- 2.2.3. Копии расписки Регистрирующего органа, подтверждающей предоставление в указанный орган закладной¹⁸.
- 2.2.4. Расписки ПРОДАВЦА о получении всей суммы денежных средств по Договору.
- 2.2.5. При необходимости указываются дополнительные условия окончательного расчета в соответствии с условиями Договора аренды индивидуального банковского сейфа. Отношения, связанные с арендой индивидуального банковского сейфа в
Наименование Банка _____
регулируются Договором аренды № _____ индивидуального банковского сейфа при ипотечных кредитных сделках¹⁹ от ____ / ____ / ____ г.
- 2.3. Полный и окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ оформляется распиской ПРОДАВЦА, подтверждающей получение ПРОДАВЦОМ денежных средств в размере суммы в рублях Российской Федерации, эквивалентной _____ (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату расчетов / суммы, равной _____ (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить).

Вариант для сделок с использованием безналичной формы расчетов

- 2.1. Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ производится в следующем порядке:
- 2.1.1. Сумма в рублях Российской Федерации, эквивалентная _____ (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа / Сумма, равная _____ (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить), уплачена ПОКУПАТЕЛЕМ наличными ПРОДАВЦУ до подписания настоящего Договора, в связи с чем ПРОДАВЕЦ, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что указанная сумма им получена²⁰.
- 2.1.2. Сумма в рублях Российской Федерации, эквивалентная _____ (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа / Сумма, равная _____ (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить), выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ за счет собственных средств до предоставления ипотечного кредита, что оформляется распиской²¹ ПРОДАВЦА, подтверждающей получение ПРОДАВЦОМ денежных средств в размере суммы в рублях Российской Федерации, эквивалентной _____ (сумма прописью) долларов США / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату расчетов / равной _____ (сумма прописью) рублей Российской Федерации (ненужное исключить)²².

18 В случае если государственная регистрация сделки сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелторской, брокерской компанией и т.д.), требование о предоставлении данного документа может быть исключено.

19 Наименование договора аренды банковского сейфа может быть изменено.

20 Данный пункт Договора исключается в случае отсутствия предоплаты со стороны ПОКУПАТЕЛЯ.

21 Может быть указано иное наименование документа, подтверждающего расчеты.

22 Данный пункт Договора исключается в соответствии с условиями сделки, при условии отсутствия предоплаты со стороны ПОКУПАТЕЛЯ.

- 2.1.3. Предоставление ипотечного кредита по Кредитному договору производится КРЕДИТОРОМ после государственной регистрации в Регистрирующем органе перехода прав собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА, в течение _____ (_____) рабочих дней считая с даты предоставления КРЕДИТОРУ последнего из нижеперечисленных документов²³:
- 2.1.3.1. Оригинала или нотариально заверенной копии настоящего Договора с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.
- 2.1.3.2. Оригинала Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права залога (ипотеки).
- 2.1.3.3. Копии расписки Регистрирующего органа, подтверждающей предоставление закладной в указанный орган²⁴.
- 2.1.3.4. Копии документа, подтверждающего получение ПРОДАВЦОМ от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств в размере, указанном в п. 2.1.2 настоящего Договора²⁵.
- 2.1.3.5. При необходимости указываются дополнительные условия предоставления ипотечного кредита.
- 2.1.4. Окончательный²⁶ расчет между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производится путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ денежных средств в сумме в рублях Российской Федерации, эквивалентной _____ (*сумма прописью*) долларов США по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату расчетов / евро по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату расчетов, суммы, равной _____ (*сумма прописью*) рублей (*ненужное исключить*), в течение _____ (_____) рабочего дня после получения ПОКУПАТЕЛЕМ ипотечного кредита по Кредитному договору. Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного КРЕДИТОРОМ ипотечного кредита по Кредитному договору.
- 2.2. Полный и окончательный расчет между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ подтверждается распиской²⁷ ПРОДАВЦА о получении денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.

23 Указанные документы передаются КРЕДИТОРУ (оригиналы возвращаются после изготовления копии, за исключением Выписки из Единого государственного реестра недвижимости).

24 В случае если государственная регистрация перехода права собственности по сделке сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелторской, брокерской компанией и т.д.), требование о предоставлении данного документа может быть исключено.

25 Данный пункт исключается в случае отсутствия п. 2.1.2 в Договоре.

26 Слово «окончательный» исключается в соответствии с условиями сделки, при условии отсутствия предоплаты со стороны ПОКУПАТЕЛЯ.

27 Может быть указано иное название документа, подтверждающего расчеты.

Вариант для сделок с безналичным расчетом с использованием аккредитива

- 2.1. Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ производится в следующем порядке:
- 2.1.1. Оплата суммы [REDACTED] (сумма прописью) рублей Российской Федерации производится посредством аккредитива. ПОКУПАТЕЛЬ в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения настоящего Договора открывает безотзывный, покрытый, безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) (Банк-эмитент) в размере [REDACTED] (сумма прописью) рублей Российской Федерации сроком на 60 (Шестьдесят) календарных дней²⁸. Расходы по аккредитиву несет ПОКУПАТЕЛЬ. Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного [REDACTED] ФИО заемщика [REDACTED] ипотечного кредита по Кредитному договору²⁹.
- 2.1.2. Исполняющим банком является Банк ВТБ (публичное акционерное общество).
- 2.1.3. Условием исполнения аккредитива является предоставление ПРОДАВЦОМ в Исполняющий банк документов, перечисленных в настоящем пункте и отвечающих требованиям настоящего Договора.

Перечень и характеристика документов, предоставляемых ПРОДАВЦОМ для получения аккредитива:

- 2.1.3.1. Оригинал или нотариально заверенная копия настоящего Договора с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.
- 2.1.3.2. Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в пользу КРЕДИТОРА.
- 2.1.3.3. Копии расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, подтверждающей предоставление закладной в указанный орган³⁰.
- 2.2. Полный и окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ подтверждается выпиской по счету ПРОДАВЦА, подтверждающей получение денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.

28 Указывается срок не более 60 (Шестьдесят) календарных дней, если решением о предоставлении Кредита не предусмотрено иное.

29 Если расчеты между сторонами Договора осуществляются частично с использованием собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ, последнее предложение данного пункта излагается в следующей редакции: «Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет собственных средств и за счет средств предоставленного [REDACTED] (ФИО заемщика)

ипотечного кредита по Кредитному договору, в том числе:

2.1.1.1. В сумме [REDACTED] (сумма прописью) рублей Российской Федерации за счет собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ.

2.1.1.2. В сумме [REDACTED] (сумма прописью) рублей Российской Федерации за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору».

30 В случае если государственная регистрация перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по сделке сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риэлторской, брокерской компанией и т.д.), требование о предоставлении данного документа исключается.

3. Права и обязанности сторон

3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

- 3.1.1. С даты заключения настоящего Договора до фактической передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, не сдавать его в аренду, наём, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц и правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА.
- 3.1.2. В течение _____ (_____) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Регистрирующий орган заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ.
- 3.1.3. В течение _____ (_____) календарных дней с даты получения полной суммы денежных средств за продаваемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ³¹ передать ПОКУПАТЕЛЮ вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 3.1.4. Сняться с регистрационного учета по адресу ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ и передать ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, свободный от прав и претензий третьих лиц, в течение _____ (_____) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Регистрирующем органе³².

3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

- 3.2.1. Требовать полной оплаты за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору.

3.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

- 3.3.1. Оплатить приобретаемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по цене, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п. 2 настоящего Договора.
- 3.3.2. В течение _____ (_____) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Регистрирующий орган заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона.
- 3.3.3. В течение срока, указанного в п. 3.1.3 настоящего Договора³³, принять от ПРОДАВЦА вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

- 3.4.1. Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

31 Срок оформления Передаточного Акта не должен превышать трех месяцев. В случае оформления Передаточного Акта после государственной регистрации перехода права собственности по Договору, подлежит включению фраза «с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ». В случае оформления Передаточного Акта до государственной регистрации перехода права собственности и получения оплаты по Договору, подлежит включению фраза «с даты подписания Договора».

32 Данный пункт исключается в случае отсутствия в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ зарегистрированных по месту жительства лиц.

33 Данная фраза исключается в случае оформления Передаточного Акта до государственной регистрации перехода права собственности по Договору.

4. Ответственность сторон

- 4.1. За нарушение ПРОДАВЦОМ обязательства, установленного п. 3.1.2. Договора, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1% от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 4.2. За нарушение ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства, установленного п. 3.3.2. Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1% от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия договора и иные условия

- 5.1. Стороны пришли к соглашению, что Договор подлежит нотариальному удостоверению³⁴. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами / с даты его нотариального удостоверения (исключить ненужное). Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ подлежит государственной регистрации. Одновременно с подачей на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Регистрирующий орган представляется закладная, удостоверяющая права КРЕДИТОРА как залогодержателя, оформляемая в дату заключения Договора, а также заявление / заявления ПОКУПАТЕЛЯ о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
- 5.2. Право собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.
- 5.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не возникает.
- 5.4. На основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ считается находящимся в залоге у КРЕДИТОРА —
_____,
находящегося по адресу: _____,
ИНН _____,
ОГРН _____,
К/с _____,
БИК _____,
являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № _____),
предоставившего ПОКУПАТЕЛЮ ипотечный кредит на покупку ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.
- 5.5. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору к нему.

34 Данное предложение исключается при заключении Договора в простой письменной форме.

- 5.6. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с нотариальным удостоверением настоящего Договора³⁵. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.7. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
- 5.8. Настоящий Договор заключен в [REDACTED] экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах
ФИО [REDACTED],
нотариуса города [REDACTED] по адресу:
[REDACTED],
и по экземпляру выдается каждой из сторон³⁶. Настоящий Договор заключен в [REDACTED] экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру ПРОДАВЦУ, ПОКУПАТЕЛЮ и Регистрирующему органу³⁷.
- 5.9. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 288, 292, 339, 339.1, 343, 348, 349, 433, 450, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 43, 50, 55, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известно и понятно / нотариусом разъяснено (*ненужное исключить*).
- 5.10. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции по месту нахождения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.
- 5.11. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 5.12. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Регистрирующем органе.

6. Подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

Удостоверительная надпись нотариуса³⁸

Одновременно с подписанием договора купли-продажи Объекта недвижимости вы должны оформить в Банке Закладную по форме, согласованной с Банком.

35 Фраза исключается при заключении Договора в простой письменной форме.

36 Используется при нотариальном удостоверении Договора.

37 Используется при заключении Договора в простой письменной форме.

38 Запись присутствует в случае нотариального удостоверения Договора.

5. Информация о возможных расходах по сделке приобретения Объекта недвижимости

К моменту заключения Кредитного договора вы должны быть готовы за счет имеющихся у вас средств оплатить сумму, включающую:

- Возможные расходы, связанные с оформлением документов ипотечной сделки.
- Первоначальный взнос (авансовый платеж) по договору приобретения.
- Комиссионные риелтора (при его привлечении).
- Плату за оценку стоимости Объекта недвижимости и предмета залога, являющегося дополнительным обеспечением (в случае, если условие о предоставлении дополнительного обеспечения предусмотрено Решением о предоставлении Кредита) (необходимость предоставления отчета об оценке Объекта недвижимости вам необходимо уточнить у ипотечного работника Банка).
- Страховые премии за страхование Объекта недвижимости и иных рисков, подлежащих страхованию в соответствии с условиями Кредитного договора и вашим выбором, а также сбор страховой организации за медицинское освидетельствование (при его проведении).
- Оплату нотариального удостоверения Договора приобретения (при необходимости) и нотариальное свидетельство необходимого количества копий документов сделки.
- Пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект недвижимости.
- Тарифы Банка за расчетно-кассовое обслуживание (в зависимости от схемы расчета по договору купли-продажи Объекта недвижимости).
- Другие возможные расходы.