ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(«00» \_\_\_\_ 19\_\_ г.р., пол мужской, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, семейное положение – женат, паспорт 00 00 00000 выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «20» мая 2010 г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с одной стороны, и

гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(«00» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_ г.р., пол мужской, место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, семейное положение – не женат, паспорт 00 00 00000 выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «17» июня 2005 г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_) зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.​ **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1.​ ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность у ПРОДАВЦА, а ПРОДАВЕЦ продает ПОКУПАТЕЛЮ квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем КВАРТИРА.

1.2.​ Приобретаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании Договора купли-продажи от «02» апреля 2011г., № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_, выданным «28» апреля 2011г. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» апреля 2011 года сделана запись о регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3.​ Указанная в п.1.1 настоящего Договора КВАРТИРА состоит из 1(Одной) комнат, общей площадью без учета лоджий, балконов и других летних помещений 30,7 (Тридцать целых семь десятых) кв.м, в том числе жилой площадью 16,6 (Шестнадцать целых шесть десятых) кв.м. КВАРТИРА расположена на 1(Первом) этаже 5-этажного дома.

1.4.​ КВАРТИРА приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦА за цену  3 830 000 (Три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей.

1.5. На момент подписания настоящего Договора Квартира оценена независимым оценщиком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  по рыночной стоимости в размере 3 879 000 (Три миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей, что подтверждается Отчетом об оценке рыночной стоимости предмета ипотеки от «06» декабря 2017г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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; а также лиц, обладающих правом пользования указанной КВАРТИРОЙ, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), не имеется.

**2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА**

2.1. Основной договор будет предусматривать следующие положения, касающиеся источников оплаты приобретаемой КВАРТИРЫ:

2.1.2. ПРОДАВЕЦ КВАРТИРЫ проинформирован ПОКУПАТЕЛЕМ, что КВАРТИРА, указанная в п.1.1 настоящего Договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет:

а) средств целевого жилищного займа в размере 1 348 891,41 (Один миллион триста сорок восемь тысяч восемьсот девяносто один) рубль, 41 копейка., предоставляемого Уполномоченным федеральным органом (далее – ЗАИМОДАВЕЦ) согласно заключенному в г. Москве между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАИМОДАВЦЕМ Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ целевого жилищного займа от «15» января 2018 г.. (далее – Договор целевого жилищного займа);

б) за счет кредитных средств в размере 2 459 080 (Два миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч восемьдесят) рублей, предоставляемых Публичным Акционерным обществом «Сбербанк России», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_, р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Корр. Счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по ЦФО г. Москва (далее – КРЕДИТОР) согласно кредитному договору от «15» января 2018 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенному в г. Дзержинский между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее – Кредитный договор);

в) собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ, в размере 22 028,59 (Двадцать две тысячи двадцать восемь) рублей, 59 копеек.

 2.1.3. В соответствии с п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ КВАРТИРА в обеспечение обязательств, принятых по Кредитному договору, считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ. Залогодержателем по данному залогу является Банк, а Залогодателем – Покупатель. Права КРЕДИТОРА удостоверяются закладной.

В соответствии с п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ КВАРТИРА в обеспечение обязательств, принятых по Договору целевого жилищного займа, на КВАРТИРУ оформляется залог в пользу ЗАИМОДАВЦА, в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ. Требования ЗАИМОДАВЦА удовлетворяются после удовлетворения требований КРЕДИТОРА.

2.1.4. В соответствии с пунктом 5 ст. 488 ГК РФ стороны определили, что КВАРТИРА с момента передачи её ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.

2.2. Основной договор будет предусматривать следующие положения, касающиеся порядка расчетов между сторонами:

2.2.1.  Средства целевого жилищного займа, указанные в подпункте «а» пункта 2.1 и кредитные средства, указанные в пункте «б» пункта 2.1 настоящего Договора, выплачиваются ПРОДАВЦУ путем безналичного перечисления ЗАЙМОДАВЦЕМ на рублевый счет ПРОДАВЦА №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - счет ПРОДАВЦА), Банк получателя - Сбербанк г. Москва, Кор/счет банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с пунктом 14 Правил предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370, после государственной регистрации Ипотеки в силу закона и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ в течение **10 (Десяти)** рабочих дней с момента и предоставления ЗАЙМОДАВЦУ:

- настоящего Договора с регистрационными отметками органа Росреестра о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Российской Федерации; и государственной регистрации перехода права собственности на имя ПОКУПАТЕЛЯ.

- выписки из ЕГРН, содержащей информацию об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении КВАРТИРЫ кроме ипотеки (залога) в пользу Российской Федерации в лице ЗАЙМОДАВЦА.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:**

3.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния КВАРТИРЫ; не сдавать её в аренду, наем, безвозмездное пользование; не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст. 292 ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ.

3.1.2. На дату возникновения у ПОКУПАТЕЛЯ права собственности на КВАРТИРУ уплатить полностью все коммунальные платежи, налоги и иные расходы.

**3.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:**

3.2.1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в пункте 1.4 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.3. Принять от ПРОДАВЦА приобретаемую КВАРТИРУ во владение после её фактического получения.

3.2.4. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что в КВАРТИРЕ отсутствуют перепланировки, не зарегистрированные в установленном законом порядке. ПОКУПАТЕЛЬ обязан согласовать с Банком (ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ) перепланировку кредитуемой КВАРТИРЫ, влекущую ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае реализации.

3.2.5. ПОКУПАТЕЛЬ вправе сдавать в аренду, наем, передавать во временное безвозмездное пользование, иным способом распоряжаться заложенным имуществом, только с предварительного письменного согласия Банка (ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ).

**4. ОТВЕТСВТЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключённым) с даты его государственной регистрации (в соответствии с п.2 ст.558 ГК РФ).

5.2. Покупатель приобретает право собственности на КВАРТИРУ с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки до передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ несет ПРОДАВЕЦ.

5.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией Основного договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением КВАРТИРЫ ипотекой в силу закона стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5. Стороны Основного договора подтверждают, что не лишены дееспособности; не состоят опекой и попечительством; не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

5.6.  ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на день подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ зарегистрированных по месту жительства и фактически проживающих нет. Лиц, сохраняющих право пользования указанной КВАРТИРОЙ после его приобретения ПОКУПАТЕЛЕМ, не имеется. ПРОДАВЕЦ обязуется передать КВАРТИРУ свободной от прав и претензий третьих лиц, в **течение 3 (трех) рабочих дней**, считая с даты полной оплаты КВАРТИРЫ, т.е. поступления денежных средств на счет ПРОДАВЦА. ПРОДАВЕЦ обязуется сняться с регистрационного учета **в течение 10 (десяти) календарных дней,** считая с даты полной оплаты КВАРТИРЫ.

5.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Основным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.8 Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех), экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, и по одному экземпляру для каждой из сторон.

6.​ **ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | ПОКУПАТЕЛЬ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |