**Договор купли-продажи объекта недвижимости**

**с использованием кредитных средств****№ КП \_\_-09/2015**

**г. Тюмень «02» сентября 2015 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания ЖБИ-5»**(сокращенное наименование   
ООО «ДСК ЖБИ-5»)***,*** именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора Кузь Яны Вадимовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** 25.02.1982 г.р, зарегистрирован по адресу:   
г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. 70 лет Октября, д. 9-б, кв. 6, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»,** действующий на основании своих гражданских прав, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Покупатель за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых **Банком ВТБ 24 (закрытое акционерное общество)**  (далее – Кредитор) Покупателю в кредит согласно Кредитному договору **№ 623/1115-000\_\_\_\_\_** **от   
«02» сентября 2015 года**, заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Покупателем и Кредитором (далее – Кредитный договор), покупает в собственность у Продавца следующий объект недвижимости (далее – «Объект недвижимости»):

**1.1.1. квартира в многоквартирном доме, назначение: жилое, общая площадь 57,3 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. 4, кв. 60, кадастровый номер 72:23:0102002:\_\_\_\_\_\_.**

Покупатель осмотрел вышеуказанный Объект недвижимости. Продавец сообщил Покупателю о всех явных и скрытых недостатках Объекта недвижимости. Покупатель принимает вышеуказанный Объект недвижимости в том виде, в каком оно было на момент осмотра и подписания настоящего Договора.

1.2. Кредит (далее – «Кредит») согласно вышеуказанному Кредитному договору предоставляется в размере **1 038 000 (Один миллион тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек** на **182 (Сто восемьдесят два) месяца** с даты предоставления Кредитас уплатой **10,95 (Десять целых девяносто пять сотых)** процентов годовых. Погашение Кредита осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами, на условиях, указанных в Кредитном договоре.

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.

1.3. Указанный в п.1.1. настоящего Договора Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:

**- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 04 апреля 2014 года № RU72304000-48-рв, выдавший орган: Администрация   
г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 72 НМ 574510, выданным 02 июля 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 июля 2014 года сделана запись регистрации № 72-72-01/344/2014-221.

1.4. С момента заключения настоящего Договора Продавец не вправе заключать договоры купли-продажи, мены, дарения, аренды, залога Имущества, передачи Имущества в уставный капитал третьего лица, а также совершать с ними любые другие сделки, либо отчуждать каким-либо иным способом, или обременять правами третьих лиц.

1.5. Продавец гарантирует Покупателю, что до заключения настоящего Договора вышеуказанный 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 указанным Объектом недвижимости, не имеется.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. С даты заключения настоящего Договора до фактической передачи Объекта недвижимости Покупателю не ухудшать состояние вышеуказанного Объекта недвижимости, не сдавать его в аренду, наём, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц.

2.1.2. Передать Объект недвижимости Покупателю по передаточному акту.

2.1.3. Передать Покупателю Объект недвижимости свободным от любых прав третьих лиц.

2.1.4. Продавец обязан одновременно с передачей Объекта недвижимости, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, передать Покупателю относящиеся к Объекту недвижимости документы, предусмотренные законодательством РФ, а именно:

* технический план,
* кадастровый паспорт,
* паспорта на счетчики учета воды и электроэнергии,
* паспорта на оконные блоки из ПВХ-профиля, руководство по эксплуатации окон.

2.1.5. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора предпринять со своей стороны все действия для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости, в том числе явиться лично или обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания всех необходимых документов, связанных с выполнением условий настоящего Договора.

2.1.6. В случае отказа Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области зарегистрировать переход права собственности к Покупателю и право залога Кредитора, вернуть в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения об отказе в государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости полученные от Покупателя денежные средства на текущий рублевый счет Покупателя № 40817810411150006726, открытый в Филиале № 6602 Банка ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) в г.Екатеринбурге, Расположенный по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Ленина, 27 ИНН 7710353606 БИК 044525716 Кор. Счет 30101810100000000716 РКЦ Единый г. Екатеринбург.

2.2. Продавец имеет право:

2.2.1 Требовать полной оплаты за Объект недвижимости по настоящему Договору.

2.3. Покупатель обязан:

2.3.1. Оплатить стоимость Объекта недвижимости в полном объеме, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

2.3.2. Принять Объект недвижимости с подписанием передаточного акта о фактической передаче Объекта недвижимости.

2.3.3. Покупатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта недвижимости с момента подписания передаточного акта о фактической передаче Объекта недвижимости Продавцом Покупателю.

2.3.4. Нести все расходы по содержанию и эксплуатации Объекта недвижимости с момента передачи с момента подписания передаточного акта о фактической передаче Объекта недвижимости Продавцом Покупателю

2.3.5. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора предпринять со своей стороны все действия для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости, в том числе явиться лично или обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания всех необходимых документов, связанных с выполнением условий настоящего Договора.

2.4. Покупатель имеет право:

2.4.1. С момента возникновения права собственности владеть и пользоваться Объектом недвижимости в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

**3. Цена и порядок расчетов по договору**

3.1. Общая стоимость Имущества, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, составляет  **3 038 000 (Три миллиона тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек**.

3.2. Стоимость Имущества, установленная соглашением Сторон в п. 3.1. настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

3.3 Оплата Объекта недвижимости Покупателем Продавцу производится в следующем порядке:

3.3.1. - **2 000 000 (Два миллиона) рублей 00 копеек** выплачивается Покупателем за счет собственных средств в безналичном порядке на банковский счет Продавца (*реквизиты: банк получателя:* *Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге, БИК 046577952, к/сч 30101810400000000952, ИНН 7203146953, КПП 720301001, на счет № 40702810906280000559, получатель платежа:**Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания ЖБИ-5», назначение платежа: расчеты по Договору купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств № КП 60-09/2014**от «02» сентября 2014 года),* не позднее «\_\_\_» сентября 2015 года;

3.3.2. – **1 038 000 (Один миллион тридцать восемь тысяч)** рублей 00 копеек в безналичном порядке на банковский счет Продавца *(реквизиты: получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания ЖБИ-5», банк получателя: Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге, БИК 046577952, к/сч 30101810400000000952, ИНН 7203146953, КПП 720301001, на счет № 40702810906280000559, получатель платежа:**Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания ЖБИ-5», назначение платежа: расчеты по Договору купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств № КП60-09/2014* *от «02» сентября 2014 года)*, в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, настоящего Договора на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект недвижимости и представления в указанный орган закладной.

Оплата Покупателем суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного Кредитором Кредита по Кредитному договору

3.4. Стороны пришли к соглашению, что сумма, указанная в п.3.3.2. настоящего Договора, может быть получена Продавцом после предоставления Кредитору оригинала расписки/расписок регистрирующего органа о приеме на государственную регистрацию перехода права собственности к Покупателю по Договору, заявления о регистрации ипотеки в силу закона и закладной.

3.5. Полный и окончательный расчет между Покупателем и Продавцом подтверждается платежными документами о перечислении денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.

**4. Ответственность сторон**

* 1. За нарушение Покупателем обязательства, установленного п.2.3.1, п. 3.3. Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от общей стоимости Объекта недвижимости, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.
  2. За неисполнение и ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**5. Разрешение споров**

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не урегулированным в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

**6. Заключительные положения**

6.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами*.* 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 Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области на государственную регистрацию представляется закладная, удостоверяющая права Кредитора как залогодержателя, оформляемая в дату заключения Договора, а также заявление/заявления Покупателя о государственной регистрации ипотеки в силу закона.

6.2. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче Объекта недвижимости стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт. Переход права собственности подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области. Право собственности на Объект недвижимости переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права. При этом Покупатель становится собственником Объекта недвижимости и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество.

6.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на указанный Объект недвижимости не возникает.

6.4. 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 – **Банка ВТБ 24 (закрытое акционерное общество),** находящегося по адресу: 101000, город Москва, улица Мясницкая, дом 35, ИНН 7710353606, ОГРН 1027739207462 к/сч 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525716, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1623 от 17 ноября 2006 года), предоставившего Покупателю ипотечный кредит на покупку Объекта недвижимости.

* 1. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на Объект недвижимости к Покупателю, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
  2. 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.
  3. Продавец гарантирует, что он заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.
  4. Настоящий Договор заключен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру Продавцу, Покупателю, Банку и органу, осуществляющему государственную регистрацию прав.
  5. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 167, 209, 223, 288, 292, 339, 343, 348, 349, 433, 450, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального закона «О внесении изменений в Главы 1, 2, 3 и 4 Части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Закона Российской Федерации «О Залоге»: ст. 20, 36-39; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 43, 50, 55, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35; Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - ст.6, Сторонам известно и понятно.
  6. 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.
  7. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или в письменной форме, до заключения настоящего Договора.
  8. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
  9. Переход права собственности по Договору на Объект недвижимости к Покупателю и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.
  10. Право собственности на Объект недвижимости, указанный в п.1.1. настоящего Договора переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

**7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Продавец:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания ЖБИ-5»**  г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. 50 лет Октября, 217  ИНН 7203146953 КПП 720301001  ОГРН 1047200570933  р/с 40702810906280000559  Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге  к/с 30101810400000000952  БИК 046577952 | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Вадимович**  25.02.1982 г.р., | |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Я.В.Кузь/  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / К.В.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |
| **СОГЛАСОВАНО:**  **Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество)** в лице директора Операционного офиса «Юбилейный» Филиала №6602 Банка ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) Фроловой Юлии Александровны, действующей на основании Доверенности за № 307 от 11 июня 2014 года, выданной в порядке передоверия управляющим Филиалом № 6602 Банка ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) Кульковым Сергеем Юрьевичем, действующим на основании Доверенности № 988 от 12 мая 2014 года | | |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.А.Фролова