**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ И СРЕДСТВ ЦЕЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО ЗАЙМА**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

город \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_2016 года

**Госпожа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_, кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (снята с регистрационного учета), именуемые в дальнейшем **«ПРОДАВЕЦ»**, с одной стороны, и

**Господин** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность у ПРОДАВЦОВ объект недвижимости, находящийся по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее-ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ),за счет:
      1. Денежных средств, предоставляемых Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (публичное акционерное общество) (далее – КРЕДИТОР) ПОКУПАТЕЛЮ в кредит согласно Кредитному договору № \_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ апреля \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее – Кредитный договор); Кредит (далее – «Кредит») согласно вышеуказанному Кредитному договору предоставляется в размере **1 650 000 (Один миллион шестьсот пятьдесят тысяч и 00/100) рублей** на **122 (Сто двадцать два)** месяца с даты предоставления Кредитас уплатой **12,5 (Двенадцать целых пять десятых) процентов годовых**. Погашение Кредита осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами, на условиях, указанных в Кредитном договоре.
      2. Средств целевого жилищного займа, согласно Договору целевого жилищного займа № \_\_\_\_/\_\_\_от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года (далее – ЦЖЗ, Договор ЦЖЗ соответственно), заключенному в городе Москве между ПОКУПАТЕЛЕМ и уполномоченным федеральным органом – Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – УФО).

На основании п.1 ст.77 и п.4 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателями по которому являются КРЕДИТОР и Российская Федерация в лице УФО. Права КРЕДИТОРА как залогодержателя удостоверяются закладной. Закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации в лице УФО не составляется. Требования УФО подлежат удовлетворению после удовлетворения требований КРЕДИТОРА.

Указанный Объект недвижимости находится в собственности ПРОДАВЦА на основании Договора купли-продажи квартиры от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданным 16.07.2009 года Управлением Федеральной регистрационной службы по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Указанный Объект недвижимости состоит из 1 (Одной) комнаты, имеет общую площадь 34,6 (Тридцать четыре целых шесть десятых) кв.м, расположен на 12 (Двенадцатом) этаже многоквартирного жилого дома.
  2. Объект недвижимости продается по цене в размере **2 649 578,51 (Два миллиона шестьсот сорок девять тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей 51 копейка.**
  3. 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.

1. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ
   1. Оплата Объекта недвижимости Покупателем ПРОДАВЦУ производится в следующем порядке:
      1. Расчет между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производится путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ денежных средств в сумме, равной размере **2 649 578,51 (Два миллиона шестьсот сорок девять тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей 51 копейка,** путем перечисления ПОКУПАТЕЛЕМ в безналичном порядке на банковский счет ПРОДАВЦА *(реквизиты:* *наименование банка получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_получатель платежа: ФИО, назначение платежа: расчеты по Договору купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств и средств целевого жилищного займа от \_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года)*, а именно:

- средств целевого жилищного займа, предоставленного УФО в сумме **999 578,51 (Девятьсот девяносто девять тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей 51 копейка**;

- средств, предоставленного КРЕДИТОРОМ Кредита по Кредитному договору в сумме **1 650 000 (Один миллион шестьсот пятьдесят тысяч**) рублей.

в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору на Объект недвижимости к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА и в пользу Российской Федерации в лице УФО.

Предоставление Кредита производится КРЕДИТОРОМ в течение 2 (Двух) рабочих дней, считая с даты предоставления КРЕДИТОРУ последнего из нижеперечисленных документов:

* + - 1. Оригинала или нотариально заверенной копии настоящего Договора, согласованного и завизированного КРЕДИТОРОМ, с отметками регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА и в пользу Российской Федерации в лице УФО.
      2. Копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на Объект недвижимости с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в пользу КРЕДИТОРА и Российской Федерации в лице УФО, заверенной нотариусом или органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
      3. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающей регистрацию права залога (ипотеки) Объекта недвижимости в пользу КРЕДИТОРА и Российской Федерации в лице УФО.
      4. Копии расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, подтверждающей предоставление в указанный орган закладной.
      5. Оригинала Договора ЦЖЗ между ПОКУПАТЕЛЕМ и УФО, подписанного сторонами, в 2 (Двух) экземплярах.
      6. Копии документа, подтверждающего поступление средств ЦЖЗ на Текущий счет Покупателя.
      7. Копии договора страхования, предусмотренного условиями Кредитного договора, и копий документов, подтверждающих оплату страховых премий, предусмотренных договором страхования.
    1. Полный и окончательный расчет между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЕЦОМ подтверждается платежными документами о перечислении денежных средств согласно Договору в полном размере.

1. 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 вышеуказанного 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 3 (Трех) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ.

3.1.3. Передать ПОКУПАТЕЛЮ вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ согласно ст.556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

* 1. ПРОДАВЕЦ имеет право:
     1. Требовать полной оплаты за Объект недвижимости по 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 3 (Трех) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 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. 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.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За нарушение ПРОДАВЕЦОМ 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 иди ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий 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 предоставляется 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 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, 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.

* 1. 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.
  2. На основании п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона Объект недвижимости считается находящимся в залоге у КРЕДИТОРА – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (публичное акционерное общество), находящийся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Москва, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. 35, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кор./счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), предоставившего ПОКУПАТЕЛЮ ипотечный кредит на покупку Объекта недвижимости.

На основании п.4 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ Объект недвижимости считается находящимся в залоге в пользу Российской Федерации в лице УФО, находящегося по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38 Д, стр. 2, предоставившего ПОКУПАТЕЛЮ средства целевого жилищного займа в соответствии с Договором ЦЖЗ.

* 1. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта недвижимости с момента перехода права собственности по Договору.
  2. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект недвижимости к ПОКУПАТЕЛЮ, стороны несут в соответствии с действующим законодательством.
  3. 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.
  4. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру – ПРОДАВЦУ, ПОКУПАТЕЛЮ и органу, осуществляющему государственную регистрацию прав.
  5. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 288, 292, 339, 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 Сторонам известно и понятно.
  6. При возникновении разногласий по вопросам исполнения 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. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  8. Переход права собственности и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

1. ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |
| --- |
| ***ПРОДАВЕЦ*** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ***ПОКУПАТЕЛЬ***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |