
ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

Город Москва. Третье апреля две тысячи двенадцатого года.

Мы, гражданин Российской Федерации **Иванов Иван Иванович**, дата рождения 23 мая 1955 года, место рождения с. Княжево Новокузнецкого р-на Ивановской обл., пол: мужской, паспорт гр. РФ XX XX XXXXXX, выдан 12 мая 2000 года Отделом внутренних дел «Боброво» города Москвы, код подразделения 772-023, зарегистрированный по месту жительства по адресу: город Москва, улица Новая, дом 12, корпус 5, квартира 12, гражданка Российской Федерации **Ломова Наталья Ивановна**, дата рождения 17 июня 1959 года, место рождения гор. Нилов Дмитровского района Московской области, пол: женский, паспорт гр. РФ XX XX XXXXXX, выдан 24 ноября 2000 года ОВД «Боброво» города Москвы, код подразделения 772-023, зарегистрированная по месту жительства по адресу: город Москва, улица Новая дом 12, корпус 5, квартира 12, **именуемые в дальнейшем «ПРОДАВЦЫ»**, с одной стороны, и

гражданка Российской Федерации **Белая Светлана Анатольевна**, дата рождения 5 мая 1975 года, место рождения гор. Москва, пол: женский, паспорт гр. РФ XX XX XXXXXX, выдан 22 июня 2000 года 1524 отделением милиции ОВД «Сосново» гор. Москвы, код подразделения 773-022, зарегистрированная по месту жительства по адресу: город Москва, Б. Ивановский пр., дом 16, квартира 5, **именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ»**, с другой стороны, вместе именуемые «сторонами»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЦЫ продали ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ купил в собственность квартиру, находящуюся по адресу: **город Москва, 13-я Парковая улица, дом 4 (Четыре), квартира 5 (Пять)**, именуемую в дальнейшем «КВАРТИРА».
2. Указанная КВАРТИРА расположена на 2 (Втором) этаже, состоит из 4 (Четырех) жилых комнат и имеет общую площадь – 98,9 (Девяносто восемь целых девять десятых) кв.м., в т.ч. жилую площадь – 63,3 (Шестьдесят три целых три десятых) кв.м.
3. КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦАМ на праве общей совместной собственности на основании Договора передачи № _____ от 25 мая 1995 года, оформленного РЭУ-12 Восточного административного округа г. Москвы, зарегистрированного в Департаменте муниципального жилья города Москвы 27 мая 1995 года за № _____, что подтверждается свидетельством о собственности на жилище № _____ от 25 мая 1995 года.
4. Стороны оценивают указанную КВАРТИРУ для целей продажи по настоящему Договору в 15 200 000 (Пятнадцать миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек.
5. КВАРТИРА продается за 15 200 000 (Пятнадцать миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек.
6. Указанная КВАРТИРА приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦОВ за счет собственных средств в размере 11 200 000 (Одиннадцать миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек и с использованием кредитных средств в размере 4 000 000 (Четыре миллиона) рублей 00 копеек, предоставленных Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» - Ивановским отделением Московского банка ОАО «Сбербанк России» (далее - Кредитор) по Кредитному договору № _____ от «16» апреля 2012 года, заключенному в городе Москве между Кредитором и ПОКУПАТЕЛЕМ в качестве заемщика (далее – Кредитный договор).
7. По Кредитному договору кредит предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ для целевого использования, а именно: на приобретение КВАРТИРЫ по программе «Приобретение готового жилья».

В соответствии со ст. 77 Федерального закона Российской Федерации от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» КВАРТИРА, приобретаемая ПОКУПАТЕЛЕМ по настоящему Договору с использованием средств ипотечного кредита, предоставленного на приобретение этой КВАРТИРЫ, с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ считается находящейся в залоге у Кредитора. При регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ одновременно подлежит регистрации залог (ипотека в силу закона) КВАРТИРЫ. Залогодержателем данного залога является Кредитор - Открытое акционерное общество «Сбербанк России» (ОАО «Сбербанк России»), в лице Стромьинского отделения Московского банка ОАО «Сбербанк России», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, генеральная лицензия на

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1

ПРОФЕССИОНАЛЬНО. НАДЕЖНО. В СРОК.

осуществление банковских операций № 1481, выданная Центральным банком Российской Федерации 30 августа 2010 года, зарегистрированное Центральным банком Российской Федерации 20 июня 1991 года за № 1481, внесенное в ЕГРЮЛ Управлением МНС России по г. Москве 16 августа 2002 года за ОГРН 1027700132195 (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 77 № 004856976), ИНН/КПП 7707083893/775001001, местонахождение: 111111, город Москва, улица Ивановская, д. 19, (почтовый адрес: 111111, город Москва, Петровская пл., д. 5, стр.1, реквизиты: к/сч. 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, р/сч 30301810800006003800 в ОАО «Сбербанк России», БИК 044525225), а залогодателем соответственно – ПОКУПАТЕЛЬ.

Права Кредитора - залогодержателя (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на КВАРТИРУ, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются Закладной, оформляемой в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и подаваемой ПОКУПАТЕЛЕМ в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, одновременно с настоящим Договором.

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, ПОКУПАТЕЛЬ возвращает не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора фактически полученную сумму кредитных средств в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Кредитором.

ПОКУПАТЕЛЬ обязуется не осуществлять перепланировку КВАРТИРЫ, влекущую ее конструктивное изменение и изменение ее стоимости в случае реализации, без согласования с Залогодержателем.

8. Оплата КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦАМ производится в следующем порядке:
 - сумма, равная 9 500 000 (Девять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, уплачена ПОКУПАТЕЛЕМ наличными ПРОДАВЦАМ до подписания настоящего Договора в качестве аванса, в связи с чем ПРОДАВЦЫ, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что указанная сумма аванса ими получена;
 - окончательный расчет по настоящему Договору производится с использованием индивидуального сейфа Кредитора, находящегося в Ивановском отделении Московского банка ОАО «Сбербанк России» по адресу: город Москва, Петровская пл., д. 5, стр.1. Передача ПРОДАВЦАМ денежных средств в размере 5 700 000 (Пять миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек в счет оплаты КВАРТИРЫ осуществляется в течение 1 (Одного) рабочего дня после государственной регистрации настоящего Договора, перехода права собственности на КВАРТИРУ по настоящему Договору и государственной регистрации ипотеки КВАРТИРЫ в силу закона в пользу Кредитора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
9. Расчет за КВАРТИРУ оформляется распиской ПРОДАВЦОВ, подтверждающей получение ПРОДАВЦАМИ денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.
10. ПРОДАВЦЫ гарантируют, что на день подписания настоящего Договора вышеуказанная КВАРТИРА никакими правами третьих лиц не обременена: никому не отчуждена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, лиц, временно отсутствующих, но сохраняющих право пользования указанной КВАРТИРОЙ, не имеется.
11. Право собственности на КВАРТИРУ переходит от ПРОДАВЦОВ к ПОКУПАТЕЛЮ после государственной регистрации настоящего Договора в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав о переходе права. При этом Договор считается заключенным, а ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником КВАРТИРЫ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт КВАРТИРЫ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома, в котором находится КВАРТИРА.
12. На день подписания настоящего Договора в отчуждаемой КВАРТИРЕ никто не зарегистрирован

по месту жительства и/или по месту пребывания. Лиц, имеющих и сохраняющих в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право пользования отчуждаемой КВАРТИРОЙ после перехода права собственности на неё к ПОКУПАТЕЛЮ, не имеется. По соглашению сторон настоящего Договора ПРОДАВЦЫ обязуются освободить указанную КВАРТИРУ и передать её ПОКУПАТЕЛЮ по передаточному акту в течение 3 (Трех) дней, считая с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

13. По настоящему Договору КВАРТИРА продается с установленным в ней абонентским телефонным номером МГТС (495) 123-45-67, который ПРОДАВЦЫ обязуются не переводить по другому адресу, а также ПРОДАВЦЫ обязуются не препятствовать переоформлению указанного телефонного номера на имя нового собственника КВАРТИРЫ.
14. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача отчуждаемой КВАРТИРЫ ПРОДАВЦАМИ и принятие её ПОКУПАТЕЛЕМ осуществляется по передаточному акту. Указанный передаточный акт должен быть в обязательном порядке подписан сторонами настоящего Договора в срок, согласованный в пункте 12 Договора.
15. Со дня подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ ПРОДАВЦЫ обязуются не ухудшать состояния КВАРТИРЫ, не сдавать её в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦОВ и иных третьих лиц.
Стороны настоящего Договора пришли к соглашению, что до момента передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ ПРОДАВЦЫ обязаны оплачивать в полном объеме все услуги коммунальных служб, в том числе по предоставлению услуг междугородной и международной телефонной связи.
16. ПРОДАВЦЫ обязуются передать указанную КВАРТИРУ не обремененную задолженностями по квартплате, коммунальным платежам, оплате за электроэнергию, абонентской плате за пользование телефонным номером, за междугородние и международные переговоры. ПОКУПАТЕЛЬ осмотрел указанную КВАРТИРУ и претензий по ее состоянию не имеет.
17. Руководствуясь ст. 211 «Риск случайной гибели имущества» Гражданского кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению, что риск случайной гибели или случайного повреждения КВАРТИРЫ до подписания передаточного акта указанной КВАРТИРЫ несут ПРОДАВЦЫ.
18. Настоящий Договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обязательств:
 - передачи ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦАМ указанной в настоящем Договоре суммы денег за приобретаемую КВАРТИРУ;
 - передачи ПРОДАВЦАМИ ПОКУПАТЕЛЮ указанной КВАРТИРЫ по подписываемому сторонами передаточному акту.
19. ПОКУПАТЕЛЬ подтверждает, что на день подписания настоящего Договора в зарегистрированном браке не состоит.
20. Лица, подписавшие настоящий Договор, подтверждают, что они не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить данный Договор на крайне невыгодных для сторон условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для сторон обстоятельств и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой.
21. 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 письменной форме, до заключения настоящего Договора.
22. Содержание и последствия настоящего Договора, права и обязанности его сторон, порядок его заключения, изменения и расторжения, а также содержание статей 131, 161, 162, 167, 181, 209, 213, 223, 256, 288, 290, 292, 420, 421, 450, 460, 461, 549, 550, 551, 555, 556, 557, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации, а также положения статей 17, 30, 31, 35, 36, 37, 38, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 75, 77 и 78 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)», сторонам настоящего Договора известны и понятны.

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, КУПЛЯ-ПРОДАЖА, ИПОТЕКА, РЕНТА, ОБЪЕМН, СРОЧНЫЙ ВЫКУП (КВАРТИР, КОМНАТ, ДОЛЕЙ). СТОИМОСТЬ УСЛУГ ОТ 2%.

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

САЙТ: www.dejin.ru

ТЕЛЕФОН: +7 (495) 978-15-77

ЖДЕМ ВАШЕГО ЗВОНКА!

-
23. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
24. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, один экземпляр для ПРОДАВЦОВ и один экземпляр для ПОКУПАТЕЛЯ.
25. **Настоящий Договор, переход права собственности и ипотека в силу закона подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.**

ПРОДАВЕЦ: _____

ПРОДАВЕЦ: _____

ПОКУПАТЕЛЬ: _____

**ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ПРОФЕССИОНАЛЬНО. НАДЕЖНО. В СРОК.**

САЙТ: www.dejin.ru

ТЕЛЕФОН: +7 (495) 978-15-77

ЖДЕМ ВАШЕГО ЗВОНКА!