ДОГОВОР

*купли-продажи квартиры*

*(с ипотекой в силу закона)*

Город  Волгоград                                                                                                           19 июня 2012г.

Гражданин РФ **Иванов Иван Иванович**, ХХ.ХХ.19ХХ года рождения, место рождения: г. Волгоград, паспорт ХХХХ №ХХХХХХ выдан Ворошиловским РОВД города Волгограда ХХ.ХХ.20ХХ года, код подразделения ХХХ-ХХХ, зарегистрированный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Озерная, дом ХХ, кв.ХХ, действующий от своего имени и от имени несовершеннолетнего сына **Иванова Антона Ивановича**, ХХ.ХХ.20ХХ года рождения, место рождения: г. Волгоград, свидетельство о рождении I-РК №ХХХХХХ выдано отделом ЗАГС администрации Ворошиловского района г.Волгограда ХХ.ХХ.20ХХ года, на основании постановления Администрации города Сургут №ХХХХ от ХХ.ХХ.20ХХг.,

гражданин РФ **Иванов Петр Петрович**, ХХ.ХХ.19ХХ года рождения, место рождения: г. Волгоград, паспорт ХХХХ №ХХХХХХ выдан Ворошиловским РОВД города Волгограда ХХ.ХХ.20ХХ года, код подразделения ХХХ-ХХХ, зарегистрированный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Озерная, дом ХХ, кв.ХХ,

именуемые в дальнейшем "**ПРОДАВЦЫ**", "**ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПРОДАВЦА**", с одной стороны, и

гражданин РФ **Петров Петр Петрович**, ХХ.ХХ.19ХХ года рождения, место рождения: г. Волгоград, паспорт ХХХХ №ХХХХХХ выдан Ворошиловским РОВД города Волгограда ХХ.ХХ.20ХХ года, код подразделения ХХХ-ХХХ, зарегистрированный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Озерная, дом ХХ, кв.ХХ, именуемый в дальнейшем **"ПОКУПАТЕЛЬ",** с  другой стороны,

вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность у ПРОДАВЦОВ, а ПРОДАВЦЫ продают квартиру, находящуюся по адресу: г.Волгоград, бульвар им. Энгельса, дом ХХ, квартира ХХХ,  именуемую в дальнейшем КВАРТИРА.

1.2. Приобретаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦАМ на праве общей долевой собственности (по 1/3 доли) на основании Договора на передачу квартиры в собственность граждан от ХХ.ХХ.20ХХ года. Право собственности ПРОДАВЦОВ зарегистрировано Главным управлением федеральной регистрационной службы по Волгоградской области ХХ.ХХ.20ХХ года, о чем в Едином государственном  реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/2005-ХХ, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права 34 АВ №ХХХХХХ от ХХ.ХХ.20ХХг., 34 АВ №ХХХХХХ от ХХ.ХХ.20ХХг. и 34 АВ №ХХХХХХ от ХХ.ХХ.20ХХг.

1.3. Указанная КВАРТИРА состоит из **трех жилых** **комнат**, расположена на 9 этаже девятиэтажного жилого дома. Общая площадь КВАРТИРЫ – ХХ,Х кв.м, жилая площадь – ХХ,Х кв.м.

Кадастровый номер: ХХ:ХХ:ХХ:000000:ХХХХХХ:ХХХ.

1.4. КВАРТИРА продается по цене **2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей**.

1.5. ПРОДАВЦЫ гарантируют, 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. В КВАРТИРЕ зарегистрирован Иванов Петр Петрович, который обязуется сняться с регистрационного учета не позднее 30 дней с момента подписания настоящего Договора.

**2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМОЙ КВАРТИРЫ**

2.1. ПРОДАВЦЫ КВАРТИРЫ проинформированы ПОКУПАТЕЛЕМ, что КВАРТИРА, указанная в п.1.1. настоящего договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых **ОАО НОКССБАНК**(именуемый в дальнейшем КРЕДИТОР), согласно **Кредитному договору № ХХХ-ИФ от ХХ.ХХ.2012 года**, заключенному в городе **Волгограде** между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (именуемый в дальнейшем Кредитный договор).

2.2. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере **1 950 000 (Один миллион девятьсот пятьдесят тысяч) рублей** для целей приобретения в собственность ПОКУПАТЕЛЯ КВАРТИРЫ, указанной в п.1.1 настоящего договора, со сроком возврата кредита - **ХХ.ХХ.2022 года.**

2.3. За пользование кредитом ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает проценты из расчёта процентной ставки            **15 (Пятнадцать) %** годовых, начисляемых ежемесячно на остаток задолженности по кредиту.

2.4. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ КВАРТИРА в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки, при этом **гр. Петров Петр Петрович** становится залогодателем.

Стороны определили, что КВАРТИРА с момента передачи её ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦОВ.

2.5. На момент подписания настоящего Договора Предмет договора как предмет ипотеки в силу закона оценивается в размере **1 950 000 (Один миллион девятьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

1. **3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.**

3.1.       Расчеты между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦАМИ производятся в следующем порядке:

3.1.1.   Аванс в размере **550 000 (Пятьсот пятьдесят тысяч) рублей**, являющийся разницей между ценой Квартиры, установленной в п. 1.4. и суммой кредита, установленной в п. 2.2. настоящего Договора, уплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных средств в день подписания настоящего Договора. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться соответствующая отметка ПРОДАВЦОВ на настоящем Договоре купли-продажи.

3.1.2.  Оставшаяся сумма в размере **1 950 000 (Один миллион девятьсот пятьдесят тысяч) рублей**уплачивается за счет кредитных средств ОАО НОКССБАНК путем расчетов с использованием аккредитива:

Кредитные средства, зачисленные на счет ПОКУПАТЕЛЯ №ХХХХХХХХХХХХХХХХХХ в ОАО НОКССБАНК перечисляются в счет оплаты по Договору купли-продажи Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего Договора, на счет покрытого безотзывного аккредитива, открытого в пользу представителя ПРОДАВЦОВ Иванова Ивана Ивановича в ОАО НОКССБАНК. При  этом  срок действия покрытого безотзывного аккредитива - 40 дней.

После государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности к       ПОКУПАТЕЛЮ, а так же после *предоставления ПРОДАВЦАМИ в ОАО НОКССБАНК  подлинника настоящего Договора с отметкой органа регистрации*денежные средства с покрытого безотзывного аккредитива перечисляются на расчетный счет представителя ПРОДАВЦОВ Иванова Ивана Ивановича №ХХХХХХХХХХХХХХХХ, открытый в  ОАО НОКССБАНК.

Стороны договорились, что средства, полученные на расчетный счет представителя ПРОДАВЦОВ Иванова Ивана Ивановича №ХХХХХХХХХХХХХХХ, открытый в  ОАО НОКССБАНК, считаются полученными всеми ПРОДАВЦАМИ.

3.1.3. В случае приостановки регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость, по письменному заявлению ПОКУПАТЕЛЯ и с согласия ПРОДАВЦОВ действие покрытого безотзывного аккредитива пролонгируется на срок  приостановления регистрации сделки, но не более 30 дней. По истечении данного срока аккредитив закрывается, денежные средства возвращаются на счет ПОКУПАТЕЛЯ.

3.1.4. В случае отказа в регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ  органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость по вине ПРОДАВЦОВ, или выявленного (возникшего) в процессе регистрации наличия обременения, о котором на момент заключения настоящего Договора стороны сделки не знали или намеренно не уведомили друг друга, а так же в случае отказа ПРОДАВЦАМИ от исполнения  договора по иным основаниям, пролонгация срока действия покрытого безотзывного аккредитива  не допускается.

3.1.5. По истечении срока действия аккредитива согласно п. 3.1.2. либо при отказе в регистрации настоящего договора согласно п. 3.1.3 и п. 3.1.4 настоящего договора, денежные средства, переданные (перечисленные) ПРОДАВЦАМ согласно п. 3.1.1 настоящего договора, подлежат возврату ПРОДАВЦАМИ ПОКУПАТЕЛЮ в течение**3 (Три) рабочих дней** от даты наступления соответствующего события.

3.1.6. При наступлении событий, указанных в п.3.1.3 – 3.1.5 настоящего договора,  ПОКУПАТЕЛЬ вправе отказаться от дальнейшего исполнения по настоящему Договору в одностороннем порядке.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**4.1. ПРОДАВЦЫ обязуются:**

4.1.1.   До фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния КВАРТИРЫ, не сдавать её в аренду, наем, безвозмездное пользование, а также не обременять иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения квартиры ПОКУПАТЕЛЯМИ.

4.1.2.    Освободить КВАРТИРУ и передать ее покупателю в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания настоящего Договора с подписанием Акта о передаче КВАРТИРЫ согласно ст.556 Гражданского кодекса РФ.

**4.2. ПРОДАВЦЫ имеют право:**

4.2.1.  Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств:

-       указанных в п. 3.1.1. настоящего Договора, - не позднее дня подачи настоящего Договора на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области;

-      указанных в п. 3.1.2. настоящего Договора, - в течение 5 (Пять) дней, считая с даты регистрации перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЯМ.

**4.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:**

4.3.1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в  разделе 3 настоящего Договора.

4.3.2. Принять от ПРОДАВЦОВ приобретаемую КВАРТИРУ.

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

5.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключённым) с момента его подписания.

5.2. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ПРОДАВЦАМИ и ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств в соответствии с п. 4.1., 4.3. настоящего Договора.

5.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора оплачивают ПОКУПАТЕЛЬ и ПРОДАВЦЫ в равных долях. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ с обременением КВАРТИРЫ ипотекой в силу закона оплачивает ПОКУПАТЕЛИЬ

5.4.   В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на КВАРТИРУ сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

1. **6. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Стороны имеют право на расторжение Договора в случае неисполнения одной из сторон своих обязательств, возникших из данного  договора.

6.2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.3. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |
| --- |
| **ПРОДАВЦЫ, ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПРОДАВЦА****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****ПОКУПАТЕЛЬ**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |