ДОГОВОР № 732/12-к

купли-продажи квартиры и ипотеки

"22" декабря 2016 г.

 **ООО «Жилстройфонд»**, именуемый в дальнейшем "Продавец", в лице генерального директора Сажнева Владимира Антоновича, действующего на основании устава ООО, с одной стороны,
гр. Малышев Андрей Владимирович, 11 марта 1971 года рождения, именуемый в дальнейшем "Покупатель-Залогодатель", со второй другой стороны и
Публичное акционерное общество «Форум-банк» (наименование банка), именуемый в дальнейшем "Кредитор-Залогодержатель", зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации (свидетельство №7327723 от "15" августа 2000 г.), в лице председателя Правления ПАО «Форум-банк» Свиридова Олега Игоревича, действующего на основании приказа №847 от 14 февраля 2015 г. и Устава, с третьей стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор является смешанным гражданско-правовым договором с элементами договора купли-продажи жилого помещения и договора ипотеки.

1.2. Покупатель-Залогодатель за счет кредитных средств, предоставленных Кредитором-Залогодержателем в соответствии с Кредитным договором №83 от "10" декабря 2016 г., заключенным между Кредитором-Залогодержателем и Покупателем-Залогодателем (далее по тексту - Кредитный договор), покупает у Продавца квартиру, находящуюся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Молодежная, 32/38, состоящую из четырех комнат общей площадью 160 кв. м., жилой площадью 140 кв. м (именуемую далее по тексту - Квартира (предмет ипотеки)), и передает данную Квартиру Кредитору-Залогодержателю в залог (ипотеку).

1.3. Указанная Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании свидетельства о регистрации права серии АТ №8883773 (правоустанавливающий документ, свидетельство о государственной регистрации права собственности и т.п.).

1.4. Инвентаризационная стоимость Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, составляет 7900000 (семь миллионов девятьсот тысяч) рублей, что подтверждается справкой № 83723 от "05" декабря 2016 г., выданной Гос. кадастром недвижимости.

1.5. Квартира (предмет ипотеки) продается по цене 7500000 (семь миллионов пятьсот тысяч) рублей.

1.6. Покупатель-Залогодатель и Кредитор-Залогодержатель на момент подписания настоящего Договора оценивают Квартиру как предмет ипотеки в 7500000 (семь миллионов пятьсот тысяч) рублей.

2. ГАРАНТИИ

2.1. Продавец подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. Является полноправным и законным собственником Квартиры (предмета ипотеки). До момента заключения настоящего Договора Квартира не отчуждена, не заложена, в споре и под арестом не состоит, не обременена правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается, что подтверждается Выпиской из ЕГРП, выданной Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербург (орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним) от "15" декабря 2016 г.

2.1.2. Квартира не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти ее утрата, порча или повреждение.

2.1.3. На момент заключения настоящего договора Продавец не имеет задолженности по коммунальным и налоговым платежам на Квартиру (предмет ипотеки).

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ (ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ)
В СОБСТВЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ И
В ЗАЛОГ КРЕДИТОРУ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ

3.1. Государственная регистрация настоящего Договора производится после частичной оплаты Покупателем-Залогодателем стоимости Квартиры в размере, установленном п. 5.1.1 настоящего Договора.

Право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю-Залогодателю с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю-Залогодателю.

3.2. Члены семьи Покупателя-Залогодателя приобретают право пользования Квартирой (предметом ипотеки) после государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю-Залогодателю. Стороны признают, что регистрация членов семьи Покупателя-Залогодателя по месту постоянного жительства без государственной регистрации вещного права пользования жилым помещением не влечет возникновения права пользования жилым помещением членами семьи Покупателя.

3.3. Право залога у Кредитора-Залогодержателя на Квартиру (предмет ипотеки) возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю-Залогодателю.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ КВАРТИРЫ

4.1. Квартирой (предметом ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Покупателя-Залогодателя, возникших на основании Кредитного договора.

4.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается настоящим Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- возмещение расходов, в том числе судебных, связанных с взысканием задолженности по Кредитному договору;

- уплату неустойки по Кредитному договору;

- уплату процентов по Кредитному договору;

- погашение основного долга по Кредитному договору;

- возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Кредитору-Залогодержателю неисполнением или ненадлежащим исполнением Покупателем-Залогодателем Кредитного договора и/или настоящего Договора.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

5.1. Покупатель-Залогодатель уплачивает Продавцу указанную в п. 1.5 настоящего Договора сумму в следующем порядке:

5.1.1. Денежные средства в размере 3750000 (три миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей, что составляет 50 % от стоимости Квартиры (предмета ипотеки) перечисляются Покупателем-Залогодателем на счет Продавца в течение 15 дней с даты заключения настоящего Договора.

5.1.2. Кредитные средства в размере 3750000 (три миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей, составляющие 50 % от стоимости Квартиры (предмета ипотеки) перечисляются Кредитором-Залогодержателем на основании поручения Покупателя-Залогодателя с его счета по вкладу, действующему в режиме до востребования №83777497394048540345, открытому Кредитором-Залогодержателем, на счет Продавца, указанный им в настоящем Договоре, в течение 10 дней после предоставления Покупателем-Залогодателем Кредитору-Залогодержателю копии документа, подтверждающего оплату 50 % (пятидесяти процентов) от стоимости Квартиры в соответствии с п. 5.1.1 настоящего Договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Продавец обязан:

6.1.1. В течение 10 (десяти) дней с момента перечисления денежных средств на его счет в размере, указанном в п. 1.5 настоящего Договора, осуществить все необходимые действия для оформления перехода права собственности на Квартиру к Покупателю-Залогодателю, для фактической передачи Квартиры (предмета ипотеки) в собственность Покупателю-Залогодателю, а также передать Покупателю-Залогодателю ключи, осуществить иные действия, необходимые для реализации Покупателем-Залогодателем права собственности в полном объеме. Передача Квартиры осуществляется по акту приема-передачи.

6.1.2. На дату возникновения у Покупателя-Залогодателя права собственности на Квартиру (предмет ипотеки) уплатить полностью все коммунальные платежи, налоги и иные расходы, которые причитаются с собственника Квартиры.

6.2. Продавец имеет право расторгнуть настоящий Договор в случае невыполнения сторонами п. 5.1 настоящего Договора.

6.3. Покупатель-Залогодатель обязан:

6.3.1. Застраховать указанную Квартиру (предмет ипотеки) в пользу Кредитора-Залогодержателя на сумму не ниже ее оценочной стоимости (задолженности по кредиту и причитающихся за его пользование процентов за период не менее 1 года) от рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования страховщика, а также предоставить Кредитору-Залогодержателю копию правил страхования, копию соответствующего договора страхования, заверенные страховой компанией, подлинник и нотариально заверенную копию страхового полиса, документ, подтверждающий оплату страховой премии в полном объеме, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами.

6.3.2. Ежегодно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Кредитному договору. Срок действия договора страхования должен превышать установленный Кредитным договором срок возврата кредита не менее чем на шесть месяцев.

6.3.3. Осуществлять страхование на указанных выше условиях от своего имени и за свой счет.

6.3.4. Письменно согласовывать с Кредитором-Залогодержателем все изменения условий Договора страхования.

6.3.5. Принимать все необходимые меры к обеспечению сохранности Квартиры как предмета ипотеки в том числе от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

6.3.6. Письменно согласовывать с Кредитором-Залогодержателем действия, связанные с обременением Квартиры правами третьих лиц.

6.3.7. Предоставлять Кредитору-Залогодержателю данные о составе лиц, постоянно или временно проживающих в Квартире, и основаниях для их проживания; перед вселением новых жильцов предоставить Кредитору-Залогодержателю и паспортной службе при осуществлении регистрации до их фактического вселения нотариально удостоверенные обязательства вселяемых граждан освободить занимаемую Квартиру в течение месяца с даты предъявления новым собственником требования об освобождении Квартиры.

6.3.8. Не совершать действия, влекущие за собой повреждения или утрату Квартиры (предмета ипотеки) или уменьшение ее стоимости, за исключением уменьшения стоимости имеющей место в результате нормального износа.

6.3.9. Немедленно уведомлять Кредитора-Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Квартиры.

6.3.10. Обеспечивать Кредитору-Залогодержателю возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Квартиры (предмета ипотеки).

В течение 5 (пяти) рабочих дней предоставлять Кредитору-Залогодержателю любую запрашиваемую информацию относительно Квартиры.

6.3.11. Немедленно ставить в известность Кредитора-Залогодержателя об изменениях, произошедших в Квартире (предмете ипотеки), о ее нарушениях третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Квартиру.

6.3.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Продавцом, Покупателем-Залогодателем, Кредитором-Залогодержателем представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора, в Управление федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербург (орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

6.3.13. При наличии несовершеннолетних, недееспособных лиц и лиц с ограниченной дееспособностью, которые в отношении приобретаемой Квартиры будут являться сособственниками Покупателя-Залогодателя либо являться членами его семьи, представить согласие органов опеки и попечительства на передачу Квартиры в залог и ее возможное отчуждение в случае неисполнения им условий Кредитного договора.

6.3.14. Заменить по требованию Кредитора-Залогодержателя Квартиру (предмет ипотеки) равным по стоимости обеспечением в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Покупателем-Залогодателем письменного уведомления Кредитора-Залогодержателя о замене Квартиры в случае ее утраты или повреждения либо если право собственности на нее прекращено по основаниям, предусмотренным законом.

6.4. Квартира (предмет ипотеки) находится у Покупателя-Залогодателя. Последующий залог Квартиры без согласования с Кредитором-Залогодержателем не допускается.

6.5. Покупатель-Залогодатель несет в полной мере ответственность за Квартиру, за риск ее случайной гибели или случайного повреждения.

6.6. Покупатель-Залогодатель имеет право:

6.6.1. Пользоваться Квартирой в соответствии с ее целевым назначением, обеспечивая ее сохранность.

6.6.2. Прекратить обращение взыскания на Квартиру в любое время до момента ее реализации, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

6.7. Кредитор-Залогодержатель имеет право:

6.7.1. Удовлетворить свои требования из суммы страхового возмещения при наступлении страховых случаев.

6.7.2. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Квартиры и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

6.7.3. Требовать от Покупателя-Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Квартиры (предмета ипотеки).

6.7.4. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск о Квартире, являющейся предметом ипотеки по настоящему Договору.

6.7.5. Обратить взыскание на Квартиру до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Покупателем-Залогодателем обязанностей, предусмотренных Кредитным договором.

6.7.6. Требовать от Покупателя-Залогодателя досрочного исполнения своих обязательств в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.7.7. Прекратить право пользования Квартирой (предметом ипотеки) членами семьи Покупателя-Залогодателя в случае обращения взыскания на квартиру (предмет ипотеки).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения Покупателем-Залогодателем любого из его обязательств по настоящему Договору, Кредитор-Залогодержатель имеет право взыскать с Покупателя-Залогодателя штраф в размере 1,5 % (полтора процента) от стоимости предмета залога, указанной в п. 1.6 настоящего Договора.

Штраф должен быть уплачен Покупателем-Залогодателем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Кредитора-Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

7.3. В случае обращения взыскания на Квартиру (предмет ипотеки), Покупатель-Залогодатель и члены его семьи, обладающие на момент обращения взыскания правом пользования Квартирой, утрачивают право пользования указанной Квартирой и обязуются освободить ее в течение 3 (трех) месяцев после вынесения решения судом об обращении взыскания (либо заключения Соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, либо оформления соглашения об отступном).

7.4. В случае частичного исполнения Покупателем-Залогодателем обеспеченных залогом обязательств, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Покупателем-Залогодателем обеспеченного залогом обязательства.

7.5. Покупатель-Залогодатель не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору без письменного согласия Кредитора-Залогодержателя.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Обращение взыскания на Квартиру (предмет ипотеки) для удовлетворения требований Кредитора-Залогодержателя производится в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем-Залогодателем каких-либо обязательств по Кредитному договору.

8.2. Сумма, полученная от реализации Квартиры, поступает в погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:

1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
2) на уплату неустойки;
3) на уплату просроченных процентов;
4) на уплату срочных процентов;
5) на погашение просроченной задолженности по кредиту;
6) на погашение срочной задолженности по кредиту.

8.3. В случае недостаточности суммы, полученной от реализации Квартиры для удовлетворения требований Кредитора-Залогодержателя, Кредитор-Залогодержатель имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества Покупателя-Залогодателя.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9.2. Договор действует:

9.2.1. В части купли-продажи Квартиры - до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем-Залогодателем взаимных обязательств по настоящему Договору. После наступления указанной даты все Соглашения об изменении или о дополнении условий настоящего Договора будут являться Соглашениями об изменении или о дополнении условий настоящего Договора в части ипотеки Квартиры и совершаются между Кредитором-Залогодержателем и Покупателем-Залогодателем без участия Продавца.

9.2.2. В части обременения Квартиры ипотекой - до даты полного исполнения обязательств Покупателя-Заемщика по Кредитному договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Споры по настоящему Договору рассматриваются в порядке судебного производства.

10.4. Соглашение об изменении или расторжении настоящего Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных сторонами и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для настоящего Договора.

10.5. В случае изменения одной из сторон банковских реквизитов, почтового адреса или адреса регистрации она обязана информировать об этом другую сторону не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента фактического изменения реквизитов.

10.6. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом с уведомлением о вручении или телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре.

10.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.8. Погашение регистрационной записи об ипотеке производится на основании заявления Покупателя-Залогодателя и Кредитора-Залогодержателя.

10.9. Расходы по регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербург (наименование органа по регистрации прав на недвижимое имуществ и сделок с ним) несет Покупатель-Залогодатель.

10.10. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, второй - у Продавца, третий - у Покупателя-Залогодателя, четвертый - у Кредитора-Залогодержателя.

АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Продавец** |  | **Покупатель-Залогодатель** |
| **ООО «Жилстройфонд»**,  |  | Малышев Андрей Владимирович |
| Адрес: г. Санкт Петербург, ул. Февральская, 38/4 |  | Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Кирова, 89 кв.8 |
| Телефон (факс): (637) 837-73-51 |  | Тел. (637) 737-71-53 |
| ИНН 7376783455 КПП 736687345 |  | Соц. номер (ИНН): 636834445383 |
| ОКВЭД 41.2 (Строительство жилых и нежилых зданий) |  | Паспорт: серия 73 46 № 736638  |
| Р/с 83773934593459349345 |  | выдан Ленинским УВД г. Санкт-Петербург |
| в ПАО Сбербанк БИК 993774584 |  | "11" сентября 2009 г. |
| К/с 73776236738459348545 |  |  |
|  |   |   |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.А. Сажнев/ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.В. Малышев/ |
|  |   |   |
| М.п. |  |  |
|  |   |   |
| **Кредитор-Залогодержатель** |  |  |
| Публичное акционерное общество «Форум-банк» |  |  |
| Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Ленина, 37/5 |  |  |
| Телефон (факс): (637) 737-98-61 |  |  |
| ИНН 7372849345 КПП 777368454 |  |  |
| ОКВЭД 65.12 (Прочее денежное посредничество) |  |  |
| Р/с 73736458394728345382 |  |  |
| в ПАО «Форум-банк» БИК 883723458 |  |  |
| К/с 73684973497458409373 |  |  |
|   |   |   |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.И. Свиридов/ |  |  |
|   |   |   |
| М.п. |   |   |