**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ**

**КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ**

|  |  |
| --- | --- |
| Город Томск | 16 мая 2016 года |

**Господин Палагин Станислав Владимирович**, 01.03.1956 года рождения, паспорт 69 10 410244 выдан 02.09.2010 г. Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе г. Томска, зарегистрированный по месту жительства: Томская область, г. Томск, ул. 79-й Гвардейской дивизии, дом 31, квартира 132, СНИЛС 032-403-676-11,  именуемая  в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», с одной стороны, и

**Госпожа** **Ченгаева Дарья Ивановна**, 07.04.1990 года рождения, паспорт 69 09 361395, выдан 17.04.2010 г. ТП УФМС России по Томской области в Кожевниковском районе, зарегистрированная по месту жительства: Томская область, Кожевниковский район, с. Кожевниково, улица Сибирская, дом 22, квартира 2, СНИЛС 166-127-922 75,  именуемая в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны, далее именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

ПОКУПАТЕЛЬ за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых Банком ВТБ 24 (публичное акционерное общество) (далее – КРЕДИТОР) ПОКУПАТЕЛЮ в кредит согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, заключенному в городе Томске между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее – Кредитный договор), покупает в собственность  у ПРОДАВЦА объект недвижимости, находящийся по адресу: **Россия, Томская область, город Томск, улица Профсоюзная, дом 7, квартира 122**, (далее – ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ).

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. Регистрирующий орган: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (Управление Росреестра по Томской области) (*указывается название регистрирующего органа*) (далее – Регистрирующий орган).

ПОКУПАТЕЛЬ, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что ипотечный кредит по Кредитному договору им получен полностью.

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ находится в собственности ПРОДАВЦА на основании Договора купли-продажи от 11.06.2014 г., дата регистрации 02.07.2008 г., № 70-70-01/181/2008-412, о чем Управлением Федеральной регистрационной службы по Томской области 02.07.2014 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права 70 АВ 580975.

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ состоит из одной жилой комнаты, имеет общую площадь 26,4 *(двадцать шесть целых четыре десятых)* кв. м, жилую площадь 14,1 *(четырнадцать целых одна десятая )* кв. м., расположен на втором этаже одиннадцатиэтажного жилого здания.

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ продается по цене в размере **1000000 *(один миллион )* рублей** Российской Федерации.

ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора 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, брачный договор в отношении него не составлялся, лиц, сохраняющих право пользования ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется, а также лиц, обладающих правом пользования ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ, не имеется.

Также ПРОДАВЕЦ подтверждает и гарантирует, что:

* не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение ближайшего месяца, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.
* на приобретение ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ не использовались средства материнского капитала, что ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

На момент заключения настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ на регистрационном учете никто не состоит.

ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ Покупателем Продавцу производится в следующем порядке:

Сумма, равная **300000 *(триста тысяч****)* рублей Российской Федерации, уплачена ПОКУПАТЕЛЕМ наличными за счет собственных средств Продавцу до подписания настоящего Договора, в связи с чем ПРОДАВЕЦ, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что указанная сумма им получена.

Окончательный расчет производится в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты государственной регистрации в Регистрирующем органе перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ суммы равной **700000 (*семьсот тысяч*)** рублей Российской Федерации.

Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного Ченгаевой Дарье Ивановне ипотечного кредита по Кредитному договору.

Исполняющим банком является Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество).

Стороны пришли к соглашению, что сумма, указанная в п.2.1.2 настоящего Договора, будет храниться в арендуемом индивидуальном банковском сейфе Банка ВТБ 24(публичное акционерное общество). Указанная сумма размещается в индивидуальном банковском сейфе в дату подписания Договора и может быть получена из индивидуального банковского сейфа после государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору

и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора при условии предоставления нижеперечисленных документов

**Перечень и характеристика документов, предоставляемых ПРОДАВЦОМ для получения аккредитива:**

Оригинал или нотариально заверенная копия настоящего Договора с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.

Копии расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, подтверждающей предоставление закладной в указанный орган.

Полный и окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ подтверждается выпиской по счету  ПРОДАВЦА, подтверждающей получение денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**ПРОДАВЕЦ обязуется:**

С даты заключения настоящего Договора до фактической передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния 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.

В течение трех календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Регистрирующий орган заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ.

3.1.3. В течение одного календарного дня с даты получения полной суммы денежных средств за продаваемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ  передать ПОКУПАТЕЛЮ вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ согласно ст.556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.1.4. Сняться с регистрационного учета по адресу ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ и передать ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, свободный от прав и претензий третьих лиц, в течение одного календарного дня с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Регистрирующем органе.

**ПРОДАВЕЦ имеет право:**

Требовать полной оплаты за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору.

**ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:**

Оплатить приобретаемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по цене, указанной в п.1.4 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п.2 настоящего Договора.

В течение трех календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Регистрирующий орган 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. В течение срока, указанного в п.3.1.3 настоящего Договора,  принять от ПРОДАВЦА вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

**ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:**

Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. За нарушение ПРОДАВЦОМ 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.
  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.
  3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ
   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 Регистрирующий орган представляется закладная, удостоверяющая права КРЕДИТОРА как залогодержателя, оформляемая в дату заключения Договора, а также заявление/заявления ПОКУПАТЕЛЯ о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
   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.
   3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не возникает.
   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 – Банк ВТБ24 (публичное акционерное общество), находящегося по адресу: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, ОГРН 1027739207462, ИНН 7710353606., Кор. /счет 30101810100000000716, БИК 044525716; адрес операционного офиса

«Томский» филиала №5440 Банка ВТБ24 (публичное акционерное общество): 634029, г. Томск, ул. Советская, д. 43а, Кор./счет 30101810450040000751 в Сибирском ГУ Банка России БИК: 045004751, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623) предоставившего ПОКУПАТЕЛЮ ипотечный кредит на покупку ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

* 1. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору к нему.
  2. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с нотариальным удостоверением настоящего Договора .Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
  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 заключен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Кредитора - Банк ВТБ 24, по одному экземпляру ПРОДАВЦУ, ПОКУПАТЕЛЮ и Регистрирующему органу .
  5. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 288, 292, 339, 339.1, 343, 348, 349, 433, 450, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; 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 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. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
  8. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Регистрирующем органе.

1. ПОДПИСИ СТОРОН:

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