**ДОГОВОР**

**купли-продажи квартиры с обременением**

г. Москва «1»  марта 2018 г.

Граждане Иванов Иван Иванович (паспорт серия 2121, номер 654654, выдан отделением МВД России, "1" января 2015 года), «1» марта 1990 года рождения, проживающий по адресу: г.Москва, ул.Гагарина, д.4, кв.4, именуемый в дальнейшем **«ПОКУПАТЕЛЬ»**, с одной стороны,

и Петров Петр Петрович (паспорт: серия 5454, номер 987987, выдан отделением МВД России, «2» мая 2016 года), «2» апреля 1989 года рождения, проживающая по адресу: г.Москва, ул.Ленина, д.3, кв.2, именуемый в дальнейшем **«ПРОДАВЕЦ»**, со второй стороны,

и ПАО Сбербанк именуемое в дальнейшем **«ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ»**, в лице генерального директора Николаева Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1.  Предмет договора**

1.1. ПРОДАВЕЦ продает, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность на условиях, предусмотренных настоящим договором жилое помещение - квартиру, состоящую из 2 (двух) комнат, общей площадью 60 (шестьдесят) квадратных метров, жилой площадью 55 (пятьдесят пять) квадратных метров, расположенную на 1 этаже 5 этажного дома находящегося по адресу: индекс 160019, г.Москва, ул.Чехова, д.5, кв.1, (именуемая в дальнейшем КВАРТИРА).

1.2. Приобретаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности согласно свидетельству о праве собственности № АА98798 от "1" января 2005 года, выданному отделением Росреестра от "2" января 2005 года на основании Договора купли-продажи № 21 от «1» января 2005 г., зарегистрированного в территориальном отделении Росреестра за № 987/8 от «1» января 2005 года; инвентаризационный номер КВАРТИРЫ 654:897:423:009.

1.3. ПРОДАВЕЦ информирует ПОКУПАТЕЛЯ, что на КВАРТИРУ зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на основании Договора об ипотеке № 546 от «1» января 2005 года, зарегистрированной в территориальном отделении Росреестра за № 987/97 от «1» января 2005 года (далее – Договор об ипотеке), в обеспечение исполнения обязательств по Договору займа № 64 от «1» января 2005 года (далее – Договор займа), заключенного между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в качестве Займодавца и гр. Петрова П.П. в качестве Заемщика.

1.4. Подписывая настоящий Договор, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ выражает свое согласие на продажу КВАРТИРЫ вместе с обременением в виде ипотеки.

1.5. После перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на КВАРТИРУ, ПОКУПАТЕЛЬ становится на место залогодателя и принимает на себя все права и обязанности залогодателя, вытекающие из Договора об ипотеке.

1.6. После государственной регистрации настоящего договора и перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на КВАРТИРУ, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет письмо-заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении права на ипотеку КВАРТИРУ.

1.7. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора вышеуказанная КВАРТИРА никому не продана, не подарена, в споре и под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, за исключением указанного в п. 1.3. настоящего Договора, не обременена, право собственности ПРОДАВЦА никем не оспаривается, а также лиц, обладающих правом пользования КВАРТИРОЙ, в том числе согласно ст.292 и ст. 558 Гражданского кодекса РФ, не имеется*за исключением граждан, указанных в п. 1.9. настоящего Договора*.

1.8. Стороны настоящего Договора в присутствии друг друга ответственно подтверждают, что они действуют без принуждения со стороны или давления в любой форме, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и его обязательств, не находятся под влиянием обстоятельств, вынуждающих совершить данную сделку на крайне не выгодных для себя условиях, что они осознают последствия нарушения условий настоящего Договора.

1.9. На момент подписания настоящего Договора в квартире зарегистрированы по месту жительства Петров Петр Петрович, которые утрачивают право пользования КВАРТИРОЙ с момента государственной регистрации перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ, будут сняты с регистрационного учета и освободят КВАРТИРУ в течение 5 дней с даты подписания договора.

1.10. Стороны пришли к соглашению, что прав залога в соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации на КВАРТИРУ у ПРОДАВЦА не возникает.

**2.  Цена договора и порядок расчетов**

2.1.  КВАРТИРА продается по цене 1500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей. Указанная цена установлена по соглашению Сторон настоящего договора, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2.  Расчеты по настоящему Договору производятся путем открытия ПОКУПАТЕЛЕМ безотзывного покрытого безакцептного аккредитива в ПАО Сбербанк на сумму полной стоимости КВАРТИРЫ. Получателем средств по аккредитиву является ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ. Исполняющим банком является ПАО Сбербанк.

Условием осуществления платежа по аккредитиву является государственная регистрация права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ и прекращение обременения КВАРТИРЫ ипотекой в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ,

Платеж осуществляется по предоставлению следующих документов:

¾  Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающей право собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ, отсутствие обременения КВАРТИРЫ ипотекой в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Сумма аккредитива: 700000 (семьсот тысяч) рублей РФ.

Дата закрытия аккредитива: «10» марта 2018 года.

Расходы по аккредитиву несет ПОКУПАТЕЛЬ.

ПРОДАВЕЦ и ПОКУПАТЕЛЬ согласны, что получение денежных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ будет являться надлежащим исполнением обязательства ПОКУПАТЕЛЯ по оплате стоимости КВАРТИРЫ в соответствии с настоящим Договором.

2.3.  До подписания настоящего Договора КВАРТИРА осмотрена ПОКУПАТЕЛЕМ. Недостатки или дефекты, препятствующие использованию КВАРТИРЫ по назначению, на момент осмотра ПОКУПАТЕЛЕМ не обнаружены.

2.4.  Передача КВАРТИРЫ ПРОДАВЦОМ и принятие ее ПОКУПАТЕЛЕМ осуществляются на основании передаточного Акта, согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**3.  Права и обязанности сторон**

3.1.  ПРОДАВЕЦ обязуется:

3.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния КВАРТИРЫ, не сдавать её в аренду, наём, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст.292 Гражданского кодекса РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ.

3.1.2. До момента фактической передачи КВАРТИРЫ погасить все задолженности, если таковые имеются по КВАРТИРЕ: коммунальные платежи, электроэнергия, газ, телефон и др.

3.1.3. В день получения от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств согласно п. 2.2. настоящего Договора предоставить документы, подтверждающие получение указанных денежных средств от ПОКУПАТЕЛЯ. *(включается в текст, оплата квартиры осуществляется не только Залогодержателю).*

3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

3.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае если ПОКУПАТЕЛЬ не исполнит и/или не надлежащим образом исполнит обязательства по оплате КВАРТИРЫ, на условиях и в сроки, установленные п.2.2. настоящего Договора.

3.2.2. Удерживать КВАРТИРУ от передачи ПОКУПАТЕЛЮ во владение до ее полной оплаты.

3.3.ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

3.3.1. Оплатить КВАРТИРУ по цене, указанной в п. 2.1., настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные п. 2.2. настоящего Договора.

3.4.  ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

3.4.1.  Требовать от Продавца исполнения его обязанностей по Договору.

3.4.2.  Требовать от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ осуществления всех необходимых действий для погашения регистрационной записи об ипотеке КВАРТИРЫ по истечению 10 (Десяти) рабочих дней с даты осуществления платежа по аккредитиву.

3.5. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:

3.5.1. В течение 7 (Семи) рабочих дней с даты полного погашения задолженности по Договору займа предоставить ПОКУПАТЕЛЮ подтверждающие документы.

3.4.2. В течении 5 (пяти) рабочих дней с даты полного погашения задолженности по Договору займа, осуществить совместно с ПОКУПАТЕЛЕМ все необходимые действия для погашения регистрационной записи об ипотеке КВАРТИРЫ.

**4.  Переход прав**

4.3.Право собственности у ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на данную КВАРТИРУ в отделении Росреестра.

4.4.С момента приобретения права собственности на КВАРТИРУ ПОКУПАТЕЛЬ осуществляет права владения, пользования и распоряжения данной КВАРТИРОЙ в соответствии с ее назначением и требованиями жилищного законодательства Российской Федерации, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием КВАРТИЫ, в том числе уплатой налогов и других обязательных платежей.

**5.  Ответственность Сторон**

5.3.  Сторона Договора, моральные и/или имущественные интересы которой нарушены в результате ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причинных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов (реальный ущерб), а также компенсации морального вреда.

5.4.  Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

**6.  Срок действия и иные условия**

6.3.  Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с момента его государственной регистрации в отделении Росреестра.

6.4.  Настоящий Договор действует до даты полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

6.5.  В отношениях, не урегулированных настоящим Договорам, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6.  Риск случайной гибели или случайного повреждения КВАРТИРЫ после ее передачи ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

6.7.  Расходы по заключению, государственной регистрации настоящего Договора несет ПОКУПАТЕЛЬ .

6.8.  Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых храниться в отделении Росреестра, два других у ПРОДАВЦА и ПОКУПАТЕЛЯ.

**7.  Реквизиты и подписи сторон**

ПОКУПАТЕЛЬ:

Иванов Иван Иванович, паспорт серия 2121, номер 654654, выдан отделением МВД России, "1" января 2015 года, «1» марта 1990 года рождения, проживающий по адресу: г.Москва, ул.Гагарина, д.4, кв.4.

ПРОДАВЕЦ:

Петров Петр Петрович, паспорт: серия 5454, номер 987987, выдан отделением МВД России, «2» мая 2016 года, «2» апреля 1989 года рождения, проживающая по адресу: г.Москва, ул.Ленина, д.3, кв.2

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

ПАО Сбербанк

Дата государственной регистрации: «1» января 2000 г.

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: Территориальное отделение Росреестра г.Москва.

Место нахождения: г.Москва, ул. Пушкина, д.6

*ИНН 321321 КПП 987987* ОГРН 654654

р/с 321000003212 в центральном филиале г. Москва

к/с 375454 БИК 4064046

Покупатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Продавец

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Залогодержатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_