Примерная форма договора купли-продажи индивидуального жилого дома с земельным участком, применяемого при оформлении ипотечного кредита в ПАО КБ «Центр-инвест»

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИОБРЕТАЕМОЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ БАНКА №_____-1з

Место заключения *Дата заключения*

Гр._____ (паспорт серия _____, номер _____, выдан _____, "___"_____19__года), "___"_____19___ года рождения, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем "ПОКУПАТЕЛЬ", с одной стороны,

и гр._____ (паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, "__"_____19__года), "___"_____19___ года рождения, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем "ПРОДАВЕЦ", с другой стороны, заключили настоящий Договор, предусматривающий куплю-продажу недвижимого имущества с использованием кредитных средств Банка, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 ПОКУПАТЕЛЬ за счет собственных средств в размере ____ ____(___) и кредитных средств в размере ____ ____(___), предоставленных ему Публичным акционерным обществом коммерческий банк "Центр-инвест" (далее именуемый "БАНК") согласно Кредитному договору № _____от _____г. (далее «Кредитный договор»)., заключенному в городе _____ между ЗАЕМЩИКОМ (ПОКУПАТЕЛЕМ) и БАНКОМ, покупает у ПРОДАВЦА, а ПРОДАВЕЦ передает в собственность ПОКУПАТЕЛЯ (ЗАЕМЩИКА) недвижимое имущество, указанное в п. 1.2. настоящего Договора. Денежные средства, согласно Кредитному договору, предоставляются Покупателю (Заемщику) для целей приобретения в собственность Покупателя (Заемщика) недвижимого имущества, указанного в п. 1.2. настоящего договора.

1.2. Предметом купли-продажи и ипотеки в силу закона является недвижимое имущество, включающее:

- жилой дом, общей площадью __ () кв.м., этажность:__, кадастровый номер: ___, расположенный по адресу: ____, и

- земельный участок, категория земель: _____, площадью ___ () кв.м., кадастровый номер: ____, расположенный по адресу: _____.

1.3. Указанный в п. 1.2. жилой дом принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании _____. Право собственности зарегистрировано _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от _____, серия _____, выданным _____*(указать при наличии Свидетельства)* / выпиской из Единого государственного реестра недвижимости *(указать при отсутствии свидетельства, при условии, что право собственности зарегистрировано после 15 июля 2016 г.)* (Запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № ____ от _____г.).

Указанный в п. 1.2. земельный участок принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании _____. Право собственности зарегистрировано _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от _____, серия _____, выданным _____*(указать при наличии Свидетельства)* / выпиской из Единого государственного реестра недвижимости *(указать при отсутствии свидетельства, при условии, что право собственности зарегистрировано после 15 июля 2016 г.)* (Запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № ____ от _____г.).

1.4. Недвижимое имущество продается по цене, равной _____ (_____) рублей, в том числе стоимость земельного участка _____(___) рублей.

1.5. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что вышеуказанное недвижимое имущество законно принадлежит ему на праве собственности, никому не продано, не подарено, не заложено, не обменено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено; не имеется лиц, обладающих правом пользования указанным недвижимым имуществом, либо имеющих любые иные права пользования вышеуказанным недвижимым имуществом, сохраняющиеся после приобретения ПОКУПАТЕЛЕМ данного имущества.

Согласно справке _____ № ____ от _____, в вышеуказанном жилом доме на момент подписания настоящего Договора никто, в том числе и несовершеннолетние дети, не зарегистрирован.

1.6. ПРОДАВЕЦ на момент подписания настоящего Договора в браке не состоит, что подтверждается предъявленным паспортом.

Или:

Отчуждение указанного недвижимого имущества совершается с согласия супруг_ ПРОДАВЦА ____, согласие удостоверено нотариусом _____, ____ (*указать дату удостоверения нотариусом согласия*), зарегистрировано в реестре нотариуса за № _____.

1.7. ПОКУПАТЕЛЬ на момент подписания настоящего Договора в браке не состоит, что подтверждается предъявленным паспортом.

Или:

Купля-продажа и ипотека в силу закона указанного недвижимого имущества совершается с согласия супруг_ ПОКУПАТЕЛЯ, согласие удостоверено нотариусом _____, ____ (*указать дату удостоверения нотариусом согласия*), зарегистрировано в реестре нотариуса за № _____.

/Примечание: если ПРОДАВЕЦ имеет находящихся под опекой или попечительством членов семьи,

оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних членов семьи необходимо также применить следующую формулировку/

Отчуждение указанного недвижимого имущества совершается с согласия органа опеки и попечительства в интересах _____, на основании Постановления _____ № ___ от ____.

1.8. Стороны убедились, что на момент подписания настоящего договора по вышеуказанному недвижимому имуществу задолженности по коммунальным платежам и уплате налогов не имеется.

1.9. В силу закона (в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» недвижимое имущество, указанное в п. 1.2. настоящего Договора, приобретаемое с использованием кредитных средств БАНКА, считается находящимся в залоге у БАНКА с момента государственной регистрации ипотеки на указанное имущество.

1.9.1. Залогодержателем указанного залога является БАНК, предоставивший кредит на приобретение недвижимого имущества, указанного в п.1.2. настоящего договора, а Залогодателем соответственно ПОКУПАТЕЛЬ. В силу закона БАНК приобретает право, в случае не исполнения ЗАЕМЩИКОМ (ПОКУПАТЕЛЕМ) своих обязательств по Кредитному договору № _____ от _____г., получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими Кредиторами лица, которому принадлежит это имущество.

На момент подписания настоящего Договора оценочная стоимость недвижимого имущества, указанного в п.1.2. настоящего Договора, как предмета ипотеки в силу закона определяется на основании заключения независимого оценщика _____ № _____ (действительная дата оценки _____) и составляет _____ рублей (_____), в том числе стоимость земельного участка - _____ рублей ().

1.9.2. Залог обеспечивает исполнение ЗАЕМЩИКОМ (ПОКУПАТЕЛЕМ) обязательств, принятых по Кредитному договору № _____ от _____г., согласно которому ЗАЕМЩИКУ (ПОКУПАТЕЛЮ) предоставлен БАНКОМ кредит в размере _____ (_____) рублей для приобретения недвижимого имущества, указанного в п.1.2. настоящего Договора, сроком возврата не позднее_____, возврат кредита и уплата начисленных процентов за пользование им осуществляются ЗАЕМЩИКОМ (ПОКУПАТЕЛЕМ) в порядке, установленном Кредитным договором № _____ от _____г. согласно Графику погашения, приведенному в Приложении №1 к Кредитному договору №__ от ___.

Залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения.

1.10. Права БАНКА по кредитному обязательству и по ипотеке в силу закона удостоверяются закладной.

/Примечание: данный пункт применяется, если составляется закладная./

1.11. Стороны признают, что с момента передачи ПОКУПАТЕЛЮ имущества, указанного в п. 1.2. настоящего договора, и до полной его оплаты указанное недвижимое имущество в залоге у ПРОДАВЦА не находится.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Выплата денежных средств Продавцу в размере _____ (_____) рублей, произведена Покупателем до подписания настоящего Договора за счет собственных средств.

2.2.Выплата денежных средств Продавцу в размере _____ (_____) рублей, производится Покупателем (Заемщиком) за счет средств предоставленного Банком (ПАО КБ «Центр-инвест») кредита не позднее дня, следующего за днем предоставления Покупателем (Заемщиком) в Банк настоящего Договора купли-продажи с отметкой о произведенной государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество, указанное в п.1.2. настоящего договора, на Покупателя (Заемщика), с отметкой о произведенной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка, или его нотариальной копии.

/Примечание: по соглашению Продавца и Покупателя оплата части стоимости недвижимого имущества может быть произведена за счет собственных средств Покупателем Продавцу в тот же день, что и выплата части стоимости недвижимого имущества за счет кредитных средств, предоставляемых Банком. Для этого необходимо применить только содержание пункта 2.1. в следующей редакции/:

2.1. Выплата денежных средств Продавцу производится Покупателем в размере _____ (_____) рублей за счет собственных средств и в размере _____ (_____) рублей за счет средств предоставленного Покупателю (Заемщику) Банком (ПАО КБ «Центр-инвест») кредита не позднее дня, следующего за днем предоставления Покупателем (Заемщиком) в Банк настоящего Договора купли-продажи с отметкой о произведенной государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество, указанное в п.1.2. настоящего договора, на Покупателя (Заемщика), с отметкой о произведенной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка, или его нотариальной копии.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

3.1.1. Со дня подписания настоящего Договора и до государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на вышеуказанное недвижимое имущество не совершать никаких действий, могущих повлечь возникновение у третьих лиц каких-либо прав на данное имущество.

3.1.2. Со дня подписания настоящего Договора до фактической передачи недвижимого имущества ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояние имущества;

3.1.3. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

3.1.4. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на квартиру.

3.1.5. ПРОДАВЕЦ передал недвижимое имущество в состоянии пригодном для проживания. С учетом изложенного стороны согласились признать данный Договор имеющим силу Передаточного Акта.

ПОКУПАТЕЛЬ_____ ПРОДАВЕЦ_____

3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

3.2.1. В случае расторжения настоящего Договора по вине ПОКУПАТЕЛЯ, требовать возмещения ему убытков.

3.2.2. В случае невыполнения ПОКУПАТЕЛЕМ п. 2.2. настоящего Договора требовать возврата недвижимого имущества, указанного в п.1.2. настоящего договора, в установленном законом порядке. При этом ПРОДАВЕЦ обязуется вернуть ПОКУПАТЕЛЮ сумму денежных средств, полученную им согласно п. 2.1. настоящего Договора.

3.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

3.3.1. В срок до ___ оплатить приобретаемое недвижимое имущество по цене, указанной в п.1.4. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 2. настоящего Договора.

3.3.2. С момента подписания настоящего Договора оплачивать налоговые и коммунальные платежи по указанному недвижимому имуществу.

3.3.3. Не отчуждать приобретенное недвижимое имущество другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения ее в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом без письменного согласия Банка.

3.3.4. Не передавать без согласия Банка имущество, указанное в п. 1.2. настоящего договора во временное владение или пользование третьим лицам, в частности сдавать имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования имуществом (сервитут).

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

3.4.1. Использовать заложенное недвижимое имущество в соответствии с ее назначением при условии, что использование не влечет ее уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости, а также возникновения спора, претензий или прав третьих лиц.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Ответственность сторон определяется действующим законодательством РФ.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, виновная сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки, в том числе и упущенную выгоду.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания. Право собственности на недвижимое имущество, указанное в п.1.2. настоящего Договора, переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ.

6.2. Недвижимое имущество, указанное в п.1.2. настоящего Договора, считается находящейся в залоге у БАНКА с момента государственной регистрации ипотеки на данное имущество до полного исполнения ЗАЕМЩИКОМ (ПОКУПАТЕЛЕМ) своих обязательств по Кредитному договору № _____ от _____г.

6.3. ПОКУПАТЕЛЬ считается выполнившим свои обязательства по оплате за недвижимое имущество с момента выплаты ПРОДАВЦУ всей суммы, указанной в пункте 1.4. настоящего Договора.

6.4. Стороны признают, что на дату подписания настоящего Договора имеют намерение проживать и быть зарегистрированными по адресу, указанному в п. 1.2. настоящего Договора, следующие лица – члены семьи ПОКУПАТЕЛЯ:

1. _____

//Примечание: пункт необходимо применить при наличии соответствующих лиц//

6.5. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.6. Все расходы по государственной регистрации ипотеки и права собственности на недвижимое имущество в органе регистрации прав на недвижимое имущество, несет ПОКУПАТЕЛЬ.

6.7. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по соглашению сторон. Все дополнения и изменения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания Сторонами.

6.8. Настоящий Договор составлен в (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых, два экземпляра для ПОКУПАТЕЛЯ, _____ экземпляр для ПРОДАВЦА, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: **ПОКУПАТЕЛЬ**:

ПОКУПАТЕЛЬ_____ ПРОДАВЕЦ_____