ДОГОВОР

купли-продажи квартиры

с использованием кредитных средств

 *Российская Федерация, город Москва, семнадцатое октября две тысячи одиннадцатого года*

 Мы, гр. Российской Федерации, **Иванова Иванна Ивановна**, пол: женский, 24.03.1931 года рождения, место рождения: дер. Подлипки Рыбинского р-на Мордовской АССР, паспорт 00 00 123456, выдан ОВД «Сколково» г. Москвы, дата выдачи 07.07.2007 г., код подразделения 772-001, в зарегистрированном браке не состоит, зарегистрированная по адресу: г. Москва, улица Дкбинина, дом 7, корп. 7, кв.77, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

 и гр. Российской Федерации, **Иванова Иванна Ивановна**, пол: женский, 24.03.1931 года рождения, место рождения: дер. Подлипки Рыбинского р-на Мордовской АССР, паспорт 00 00 123456, выдан ОВД «Сколково» г. Москвы, дата выдачи 07.07.2007 г., код подразделения 772-001, в зарегистрированном браке не состоит, зарегистрированная по адресу: г. Москва, улица Дкбинина, дом 7, корп. 7, кв.77, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**», совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Продавец** продает, а **Покупатель** покупает в собственность квартиру, находящуюся по адресу: **город Москва, улица Иванова, дом 77 *(Семьдесят семь),* корпус 1 *(один), квартира 7(семь).***
2. Указанная квартира состоит из **1 *(одной)*** жилой комнаты, имеет общую площадь **37,3** *(****тридцать пять целых три десятых)*** кв. м., согласно экспликации вышеуказанной квартиры (далее по тексту – Квартира).
3. Квартира по вышеуказанному адресу принадлежит **Продавцу** по праву собственности на основании Договора передачи № 051105-77777 от 27.07.1997 г., оформленного в РЭУ-5 Южного административного округа города Москвы, зарегистрированного в Департаменте муниципального жилья Управления приватизации жилищного фонда города Москвы 27.07.1997 года за № 2-77811, что подтверждается Свидетельством о собственности на жилище № 0605900, зарегистрированного 27.07.97 за № 2-77811.

4. По соглашению **Сторон** Квартира продается **Покупателю** за **3 900 000** (Три миллиона девятьсот тысяч) **рублей**.

5. Квартира приобретается **Покупателем** у **Продавца** за счет собственных средств в сумме **2 700 000** (Два миллиона семьсот тысяч) рублей и кредитных средств в сумме **1 200 000** (Один миллион двести тысяч) рублей, предоставленных Покупателю Открытым Акционерным Обществом «Сбербанк России» (далее - Банк), в соответствии с кредитным договором № …. от …… г., заключенным в городе Москве между Банком и Покупателем (далее – Кредитный договор) сроком на ……. месяцев под процентную ставку Банка.

В соответствии со ст.77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к Покупателю, квартира считается находящейся в залоге у Банка.

Последующая ипотека квартиры может быть осуществлена только с письменного согласия Банка.

 6. Залогодержателем является Открытое Акционерное Общество «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 775001001, расчетный счет № 30301 810 8 0000 6003800, к/с № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, БИК 044525225. Местонахождение: 117997 г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 115304 г. Москва, ул. Луганская, д.5.), залогодателем – Покупатель.

7. Права Залогодержателя удостоверяются закладной.

8. Оплату стоимости Квартиры **Покупатель** производит **Продавцу** в течение **1 (одного)** рабочего дня с момента государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на Квартиру. **Расчеты по сделке производятся с использованием индивидуального сейфа Сбербанка России ОАО.**

9. **Продавец** подтверждает, что до заключения настоящего Договора купли-продажи квартиры, Квартира в споре, под арестом или запрещением не состоит, никому не продана, не подарена, не заложена, не передана в аренду, наем, безвозмездное пользование, рентой не обременена, **также не обременена правами пользования членов семьи собственника согласно статье 292 ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися после приобретения Квартиры Покупателем в соответствии с законом (статья 558 ГК РФ). Квартира свободна от любых прав третьих лиц.** В случае несоответствия настоящего пункта Договора действительности, **Покупатель** имеет право требовать уменьшения цены товара, либо расторжения настоящего Договора купли-продажи в соответствии со статьей 460 ГК РФ.

10. В настоящее время в указанной Квартире никто не зарегистрирован.

11. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием квартиры, установленным путем внутреннего осмотра квартиры перед заключением данного Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

12. Стороны договорились о том, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 ГК РФ, право залога у **Продавца** на указанную Квартиру не возникает.

13. В соответствии со статьей 556 ГК РФ, передача недвижимости Продавцом и принятие ее **Покупателем** осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 2(двух) дней после государственной регистрации Основного Договора.

14. **Продавец** обязуется фактически освободить Квартиру в течение **1 (одного)** дня с даты подписания передаточного акта.

15. Перепланировка объекта возможна только с письменного согласия Банка.

16. Содержание статей 131, 158, 160-162, 164, 185, 186, 209, 218, 223, 247-251, 288, 289, 290, 292, 408, 433, 450-454, 456, 460, 475, 488, 549-551, 556, 558 Гражданского кодекса РФ; статей 34-36 Семейного Кодекса РФ; статьи 17 Жилищного Кодекса РФ Сторонам известно.

17. **Стороны** заявляют, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать и защищать права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что осознают последствия нарушения условий настоящего Договора, **Продавец** подтверждает, что настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

18. В отношениях, не урегулированных настоящим Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством.

19. Расходы, связанные с заключением настоящего Договора оплачиваются **Покупателем**.

20. Передача прав третьим лицам по настоящему Договору не допускается.

21. Настоящий Договор прочитан **Сторонами** и содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами** до заключения настоящего Договора.

22. Договор купли-продажи, переход права собственности и ипотека в силу закона подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве.

23. Настоящий Договор составлен в **трех** подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве и по одному экземпляру остается у **Продавца** и **Покупателя**

Продавец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_