**Договор**

**купли-продажи земельного участка и жилого дома**

Воронежская область, Новохоперский район, село Троицкое

Шестнадцатое января две тысячи пятнадцатого года.

гр. Ф.И.О., мужской пол, гражданство РФ, место рождения: г. Воронеж, ДД.ММ.ГГ рождения, паспорт: 0000 000000 выдан отделом УФМС России Воронежской области по Новохоперскому району, дата выдачи ДД.ММ.ГГ., код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: Воронежская область, Новохоперский район, село Троицкое, ул. Большевистская, дом 4 именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны и

гр. Ф.И.О., мужской пол, гражданство РФ, место рождения: г. Воронеж, ДД.ММ.ГГ рождения, паспорт: 0000 000000 выдан отделом УФМС России по г. Воронежу, дата выдачи ДД.ММ.ГГ., код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Хользунова, дом 24, кв. 42 именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Продавец продает, передавая в собственность, а Покупатель покупает, принимая в собственность, 1\2 доли квартиры (далее также жилой дом), находящиеся по адресу: Россия, Воронежская область, г. Новохоперск, ул. Большевистская, дом 4. При дальнейшем упоминании 1=2 доли квартиры по тексту настоящего Договора допустимо употребление терминов: Объекты недвижимости, Недвижимое имущество, Недвижимость.

1.2. Объекты недвижимости, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора имеет собственные характеристики:

1.3. Стороны пришли к соглашению о том, что 1\2 доли в квартире стоит 500000 (пятьсот тысяч) рублей.

* 1. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора Объекты недвижимости никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременены, а также лиц, обладающих правом пользования указанными земельным участком и жилым домом не имеется.
  2. Продавец уведомляет Покупателя о том, что на дату подписания настоящего Договора в жилом доме зарегистрировано одно лицо: Ф.И.О. (продавец). Продавец гарантирует, что до 20.01.2015 года он будет выписан из дома.
     + - 1. **Источник оплаты приобретаемых объектов недвижимости**
  3. Объекты недвижимости, указанные в пунктах 1.1., 1.2., 1.2.1., 1.2.2. настоящего Договора приобретаются Покупателем за счет:

2.1.1. Собственных средств Покупателя в размере 5000000 (пять миллионов) рублей;

2.1.2. Кредитных средств, представляемых ОАО «Сбербанк России» (именуемый в дальнейшем Кредитор) по кредитному договору №00000 от 13 января 2015 года (далее также Кредитный договор), заключенному между Кредитором в лице начальника сектора ипотечного кредитования дополнительного офиса №0000/0000 Воронежского отделения №0000 ОАО «Сбербанк России» Ф.И.О. с одной стороны и Ф.И.О. (Покупателем) и Ф.И.О. (супруга продавца) с другой стороны.

2.2. Кредит предоставляется Покупателю в размере 500000 рублей для приобретения объектов недвижимости: Россия, Воронежская область, г. Новохоперск, ул. Большевистская, дом 4 (пункт №00 Кредитного договора) в собственность Покупателя, со сроком возврата кредита – по истечении 360 **(триста шестьдесят) месяцев,** считая с даты фактического предоставления кредита (пункт №00 Кредитного договора). За пользование кредитом Покупатель уплачивает проценты из расчета процентной ставки 17% годовых (пункт №00 Кредитного договора), начисляемых за каждый месяц аннуитентно в соответствии с графиком платежей.

* 1. В соответствии с пунктом 1 статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ земельный участок и жилой дом в обеспечение обязательств, принятых по Кредитному договору, считаются находящейся в залоге у Кредитора (он же Залогодержатель) в силу закона с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю (государственная регистрация права собственности Покупателя) на объекты недвижимости, указанные в пунктах 1.1., 1.2., 1.2.1., .1.2.2. настоящего Договора. Права и обязанности залогодателя будет нести соответственно Покупатель.
  2. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, стороны определили, что земельный участок и жилой дом с момента передачи их Покупателю и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у Продавца.
  3. На момент подписания настоящего Договора рыночная стоимость объектов недвижимости (земельный участок и жилой дом), как предмета ипотеки в силу закона составляет 12000000 (двенадцать миллионов тысяч) рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика ООО «Оценка», отчет оценки № 000 от 13.01.2015 г.
  4. Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на объекты недвижимости, обременяемые ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой Покупателем и выдаваемой в соответствие с законодательством РФ.

**3. Порядок расчетов**

3.1. Расчеты между Покупателем и Продавцом производятся в следующем порядке:

3.1.1. Денежная сумма в размере 11000000 (одиннадцать миллионов) рублей в счёт уплаты за приобретаемые Объекты недвижимости выплачивается Покупателем за счёт собственных средств Покупателя и за счёт, предоставляемого ипотечного кредита по Кредитному договору наличным расчетом. Подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление расписки Продавца о получении соответствующей суммы,

3.1.2. Уплата денежной суммы в указанном в подпункте 3.1.1 настоящего Договора размере выплачивается в два этапа.

- Этап первый. Денежная сумма в качестве аванса в размере 5000000 (пять миллионов ) уплачивается Покупателем не позднее дня заключения договора.

- Этап второй. Окончательный расчет (выплата денежной суммы в размере 6000000 (шесть миллионов) рублей), производится после государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости от Продавца и государственной регистрации права собственности Покупателя за счет кредитных средств в течение одного банковского дня, считая с даты фактического получения предоставляемого созаемщикам (Ф.И.О. (продавец). и Ф.И.О. (супруга продавца)) ипотечного кредита по Кредитному договору.

### 4. Права и обязанности сторон

**4.1. Продавец обязуется:**

4.1.1. В день подписания настоящего Договора передать Покупателю Объекты недвижимости с подписанием передаточного акта о передаче Земельного участка и Индивидуального жилого дома с мансардой согласно статьи 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

При этом переданный земельный участок должен соответствовать описанию кадастрового плана, а жилой дом соответствовать описанию технического и кадастрового паспорта, находиться в состоянии, пригодном для проживания, отвечать установленным техническим и санитарным требованиям.

4.1.2. В дни получения от Покупателя денежных средств согласно пункту 3.1.2 настоящего Договора предоставить документы, подтверждающие получение от Покупателя указанные денежные средства.

4.1.3. В момент приема-передачи Объектов недвижимости Продавец передает Покупателю ключи от жилого дома, а также всю техническую (технический паспорт, кадастровый паспорт жилого дома, кадастровый план земельного участка и пр.) и иную документацию на Недвижимое имущество (домовая книга, платежные документы, подтверждающие оплату коммунальных услуг, налоговых обязательств и пр.).

**4.2. Продавец имеет право:**

4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств, указанных в пункте 3.1.2. настоящего Договора, в течение 30 дней, считая с даты, установленной для совершения соответствующего платежа.

**4.3. Покупатель обязуется:**

4.3.1. Оплатить приобретаемые Объекты недвижимости по цене, указанной в пункте 1.3. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 3 Договора.

4.3.2. Принять от Продавца приобретаемую Недвижимость во владение и распоряжение после её фактического получения.

4.4. Покупатель имеет право:

4.4.1. Требовать от владельца закладной по исполнении части обеспеченного ипотекой в силу закона денежного обязательства удостоверения частичного исполнения (внесении ежемесячного, в том числе досрочного, платежа) способом, достаточным для Покупателя и очевидным для возможных последующих владельцев закладной.

4.4.2. Требовать от владельца закладной передачи ему закладной после окончательного исполнения, обеспеченного ипотекой в силу закона денежного обязательств.

### 5. Срок действия договора и иные условия

5.1. Покупатель приобретают право собственности на указанные земельный участок и жилой дом с момента регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С этого же момента настоящий Договор вступает в силу.

5.2. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем всех обязательств, предусмотренных им.

5.3. Обязательства Покупателя в части ипотеки Объектов недвижимости в силу закона действуют до даты полного исполнения Покупателем денежных обязательств, права по которым удостоверены закладной, в соответствии с п.2.4 и 2.7 настоящего Договора.

5.4. Содержание статей 167, 209, 223, 288, 292, 488, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 43, 75, 76, 77, 78 Федерального Закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102 –ФЗ сторонам понятно.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки после передачи Объектов недвижимости несет Покупатель. Все обязательства перед третьими лицами, возникшие до заключения Договора или после, но по основаниям, имевших место до заключения Договора, несет Продавец.

5.6. Покупатель оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Объекты недвижимости к Покупателю и с обременением Недвижимости ипотекой в силу закона.

5.7. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на Объекты недвижимости сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Покупателем своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

* 1. Замена предмета ипотеки в силу закона земельного участка и жилого дома по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Кредитора (при передаче прав по закладной - владельца закладной) на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.
  2. Стороны настоящего Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях. Сторонам известно, что настоящий договор может быть признан недействительным, если он заключен под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ), обмана, насилия, угрозы, стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных условиях (ст. 179 ГК РФ), или совершен без намерения создать соответствующие правовые последствия, либо с целью прикрыть другую сделку (ст. 170 ГК РФ).
  3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  4. Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах, два из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, а два других выдаются сторонам.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Покупатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Воронежская область, Новохоперский район, с. Троицкое

Шестнадцатое января две тысячи пятнадцатого года.

гр. Ф.И.О., мужской пол, гражданство РФ, место рождения: г. Воронеж, ДД.ММ.ГГ рождения, паспорт: 0000 000000 выдан отделом УФМС России Воронежской области по Новохоперскому району, дата выдачи ДД.ММ.ГГ., код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: Воронежская область, Новохоперский район, село Троицкое, ул. Большевистская, дом 4 именуемый в дальнейшем Продавец, с одной стороны и

гр. Ф.И.О., мужской пол, гражданство РФ, место рождения: г. Воронеж, ДД.ММ.ГГ рождения, паспорт: 0000 000000 выдан отделом УФМС России по г. Воронежу, дата выдачи ДД.ММ.ГГ., код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Хользунова, дом 24, кв. 42 именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующим:, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с обязательствами, предусмотренными договором купли – продажи земельного участка и жилого дома от 16.01.2015 г. Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок и находящийся на нем индивидуальный жилой дом, расположенные по адресу: Воронежская область, Новохоперский район, село Троицкое, ул. Большевистская, дом 4.
2. Продавец передал Покупателю техническую документацию на земельный участок и жилой дом.
3. С техническим состоянием жилого дома Покупатель согласен.
4. Претензий друг к другу не имеем.
5. Настоящий передаточный акт составлен и подписан в четырех экземплярах, два из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, а два других у Покупателя и Продавца.

Продавец

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Покупатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)