ДОГОВОР № 201\_-\_\_\_\_\_/8

купли-продажи квартиры с условием о залоге

г. Нижний Новгород \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года

*для физического лица:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф. И.О.), пол: \_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*для юридического лица*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

, именуемая в дальнейшем **«Продавец»**,

*для физического лица:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф. И.О.), пол: \_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*для юридического лица*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем «**Покупатель»**, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор купли-продажи нежилого помещения с условием о залоге (далее – Договор) о нижеследующем:

**1.  ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять в собственность объект недвижимого имущества – квартиру помещение общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом 3, корпус 2, \_\_ этаж, номер помещения \_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее — Объект), и уплатить Продавцу цену, определенную Договором.

1.2. Право собственности Продавца на Объект подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области \_\_ апреля 2010 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_ апреля 2010 года сделана запись о регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объект не находится в споре или под арестом, не отчужден, не заложен и не обременен какими-либо правами третьих лиц.

**2.  ЦЕНА ОБЪЕКТА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена Объекта по соглашению Сторон составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 18 % — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Оплата Покупателем установленной в пункте 2.1 Договора цены Объекта производится в следующие сроки:

2.2.1. Часть цены Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (двадцать пять и более процентов от цены Объекта, определенной в пункте 2.1 Договора), – не позднее 3 (Три) календарных дней с даты подписания Договора;

2.2.2. Оставшаяся часть цены Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(семьдесят пять и менее процентов от цены Объекта, определенной в пункте 2.1 Договора) выплачивается Покупателем Продавцу равными ежемесячными платежами в срок не позднее «\_\_» числа месяца в течение трех лет с даты подписания Договора в соответствии с графиком, установленным в Приложении 2 к Договору.

2.3. Датой оплаты (частичной оплаты) цены Объекта Стороны считают день поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 10 Договора.

**3.  ЗАЛОГ ОБЪЕКТА**

3.1. Объект, приобретаемый Покупателем по Договору, в обеспечение обязательства Покупателя по выплате Продавцу цены Объекта находится в залоге у Продавца с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2. Продавец принимает на себя права и обязанности залогодержателя, а Покупатель — права и обязанности залогодателя, предусмотренные Законом от 01.01.01 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.3. Залоговая стоимость Объекта устанавливается Сторонами равной стоимости Объекта, определенной в пункте 2.1 Договора.

3.4. Право залога возникает у Продавца с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю и прекращается в момент прекращения обязательства Покупателя по выплате Продавцу цены Объекта, в соответствии с разделом 2 Договора, а также в других случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.5. Покупатель сохраняет право пользования предметом залога и вправе использовать его в соответствии с его назначением, с учетом ограничений, предусмотренных Договором.

3.6. Продавец вправе обратить взыскание на предмет залога в случае неисполнения Покупателем обязательств по оплате стоимости Объекта, определенных разделом 2 Договора, по истечении 20 (Двадцать) рабочих дней после истечения срока исполнения указанных обязательств.

3.7. Обращение взыскания на предмет залога осуществляется в следующем порядке:

3.7.1 Удовлетворение требований Продавца за счет предмета залога осуществляется без обращения в суд (во внесудебном порядке) на основании соглашения между Продавцом и Покупателем.

3.7.2. Соглашение об удовлетворении требований Продавца за счет предмета залога во внесудебном порядке заключается Сторонами по письменному требованию Продавца.

3.7.3. Предмет залога приобретается Продавцом в собственность с зачетом в счет покупной цены Объекта, определяемой в соответствии с Законом от 01.01.01 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)», обязательства Покупателя по оплате цены Объекта, указанной в пункте 2.1 Договора.

**4.  ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Передать Покупателю Объект по Акту приёма-передачи, оформленному в соответствии с формой, утверждённой Сторонами в Приложении № 1 к Договору (далее – Акт приёма-передачи), в течение 5 (Пять) календарных дней с момента подписания Договора, но не ранее внесения Покупателем части цены Объекта, определенной в подпункте 2.2.1 Договора.

4.1.2. Принять от Покупателя денежные средства в счет оплаты цены Объекта на условиях, оговоренных Сторонами в Договоре.

4.1.3. В течение 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента подписания Договора, однако не ранее выполнения Покупателем обязательства по оплате части цены Объекта, установленной в подпункте 2.2.1 Договора, обеспечить предоставление Покупателю всех необходимых со стороны Продавца документов для проведения государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, а также обременения Объекта залогом, в том числе доверенность на Покупателя и (или) его представителя с правом представления интересов Продавца в регистрирующем органе по вопросу внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о переходе права собственности на Объект и обременения Объекта залогом.

4.1.4. При прекращении залога в течение 10 (Десять) рабочих дней с такого прекращения обеспечить предоставление Покупателю всех необходимых со стороны Продавца документов для проведения государственной регистрации снятия обременения в виде залога с Объекта по Договору.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость Объекта в размере и в порядке, установленном разделом 2 Договора, посредством перечисления денежных средств на счет Продавца по реквизитам, указанным в разделе 10 Договора.

4.2.2. Принять от Продавца Объект по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный подпунктом 2.1.1 Договора.

4.2.3. Обеспечить предоставление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области всех документов (как со своей стороны, так и документов, переданных Продавцом), включая заявления на осуществление регистрационных действий, необходимых для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, а также обременения Объекта залогом.

4.2.4. В течение 7 (Семь) рабочих дней с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области перехода права собственности на Объект к Покупателю, а также обременения Объекта залогом предоставить Продавцу соответствующий документ (документы), подтверждающий произведенную регистрацию.

4.2.5. В течение 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания Договора заключить договор страхования Объекта от рисков утраты и повреждения (далее – Договор страхования) в пользу Продавца в размере стоимости Объекта, указанной в пункте 2.1 Договора. На заключение Договора страхования с выбранным Покупателем страховщиком должно быть получено письменное согласие Продавца.

В течение 3 (Три) рабочих дней после заключения Договора страхования передать Продавцу нотариально заверенные копии Договора страхования, страхового полиса и правил страхования, с обязательным предоставлением для ознакомления Продавцу подлинников указанных документов.

4.2.6. Не отчуждать, не обременять правами третьих лиц и не распоряжаться Объектом, являющимся предметом залога, до момента полной выплаты цены Объекта в соответствии с разделом 2 Договора.

4.2.7. Принимать меры к обеспечению сохранности Объекта, включая текущий и капитальный ремонт, а также не совершать действий, влекущих ухудшение, утрату Объекта, прекращение прав на него или уменьшение его стоимости, за исключением его ухудшения или уменьшения его стоимости, имеющих место в результате нормального износа Объекта.

4.2.8. Сообщать Продавцу в письменной форме об изменениях, произошедших с Объектом, о посягательствах на него третьих лиц, а также о возникновении угрозы утраты или повреждения Объекта в течение трех рабочих дней с даты, когда Покупатель узнал или должен был узнать о наступлении вышеперечисленных обстоятельств.

4.2.9. Предоставлять Продавцу возможность осуществления проверки фактического наличия и состояния Объекта и проведение его независимой оценки при условии сообщения Продавцом Покупателю о таких действиях не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня.

4.2.10. В течение 3 (Три) рабочих дней предоставлять любую запрашиваемую Продавцом информацию относительно Объекта.

4.2.11. Предоставить в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Договора нотариально удостоверенное согласие Залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на Объект.

4.2.12. Заключить с Продавцом соглашение об удовлетворении требований залогодержателя за счет Объекта во внесудебном порядке в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента направления ему Продавцом соответствующего требования.

4.2.13. Нести бремя содержания Объекта с момента его получения от Продавца по Акту приема-передачи в соответствии с подпунктом 4.1.1 Договора.

**5.  ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

5.1. Переход права собственности на Объект подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.2. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

5.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект, а также обременения Объекта залогом несет Покупатель.

5.4. Покупатель несет риск случайной гибели Объекта с момента передачи Объекта к Покупателю по Акту приема-передачи в соответствии с подпунктом 4.1.1 Договора.

**6.  РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. В случае получения отказа в регистрации перехода права собственности на Объект в связи с обстоятельствами, за которые несет ответственность Продавец и которые не могут быть устранены в течение 6 (Шесть) месяцев с даты подписания Договора, Покупатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор, при этом Продавец обязан вернуть денежные средства, полученные от Покупателя в соответствии с разделом 2 Договора, в течение 7 (Семь) рабочих дней с даты прекращения Договора.

**7.  ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае несоблюдения Покупателем сроков оплаты цены Объекта, указанных в пункте 2.2 Договора, Продавец имеет право требовать от Покупателя уплаты пени из расчета 0,01 % (Ноль целых и одна сотая процента) от неоплаченной части цены Объекта, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день просрочки.

7.2. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктами 4.2.3 – 4.2.13 Договора, Продавец имеет право требовать от Покупателя уплаты пени за каждое из таких нарушений из расчета 0,01 % (Ноль целых и одна сотая процента) от цены Объекта, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день с момента нарушения соответствующей обязанности и до момента устранения этого нарушения.

**8.  ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Все спорные вопросы, возникающие при исполнении обязательств по Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. При недостижении соглашения споры и разногласия между Сторонами передаются на разрешение в судебные органы, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9.  ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.2. Договор составлен в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

**10.  АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**