

**Договор купли-продажи квартиры
с использованием кредитных средств № _____
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ. ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
_____, ДВЕ ТЫСЯЧИ _____ ГОДА**

Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ» (АО «Эталон ЛенСпецСМУ»), зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28 декабря 1995 года № 31502, Свидетельство о государственной регистрации № 22446, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Выборгскому району Санкт-Петербурга 28 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027801544308, адрес: 197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, ИНН 7802084569 / КПП 781401001, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли - продажи квартиры (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Покупатель за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставленных **Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)** (далее – «Кредитор») в кредит, согласно **Кредитному договору № _____ от _____ 20__ года**, заключенному в городе Санкт-Петербурге между _____ (указываются созаемщик(и), и Кредитором (далее – «Кредитный договор»), купил квартиру **без/с отделки(ой)** согласно Приложению № 1 к Договору, находящуюся по адресу: _____, (далее - «КВАРТИРА»), **в частную собственность**.
 2. Сумма ипотечного кредита, используемая Покупателем в качестве источника средств для частичной оплаты стоимости Квартиры по Договору составляет _____ руб. (_____) под _____ % (_____) **процентов годовых** на срок по истечении _____ (_____) **месяцев**, считая с даты фактического предоставления кредита. Погашение кредита производится Покупателем ежемесячно аннуитетными платежами. Уплата процентов за пользование кредитом производится ежемесячно одновременно с погашением кредита.
 3. КВАРТИРА принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: _____, о чем в Едином государственном реестре _____ сделана запись регистрации _____, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) _____ 20__ года на бланке серии _____. Кадастровый (или условный) номер: _____.
 4. КВАРТИРА расположена на _____ этаже, состоит из _____ (_____) комнат, имеет общую площадь _____ кв. м., имеет жилую площадь _____ кв. м.
 5. КВАРТИРА продается по цене в размере _____ руб. (_____) НДС не облагается (статья 149 Налогового кодекса РФ).
 6. Рыночная стоимость КВАРТИРЫ составляет _____ руб. ____ коп. (_____) рублей ____ копеек, согласно Отчета об оценке квартиры № _____ от _____ 201_ года (название организации или оценщика проводившего оценку).
 7. Оплата Квартиры Покупателем Продавцу производится за счет собственных и кредитных денежных средств в следующем порядке:
 - 7.1. Денежные средства в размере _____ руб. _____ копеек (_____), Покупатель в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора оплачивает за счет собственных средств в кассу или на расчетный счет Продавца.
 - 7.2. Денежные средства в размере _____ руб. (_____) оплачивается Покупателем за счет кредитных денежных средств по покрытому безотзывному аккредитиву, открытому в дополнительном офисе №9055/____ Северо-Западного банка ПАО Сбербанк, исполняемому без акцепта Покупателя (далее по тексту - "аккредитив"), в следующем порядке:
 - 7.2.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора, Покупатель открывает у Кредитора в пользу Продавца аккредитив. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. Банковские комиссии и иные расходы за открытие и исполнение аккредитива оплачивает Покупатель.
 - 7.2.2. Плательщиком по аккредитиву выступает Покупатель, а Получателем Продавец.
- Срок аккредитива 120 (сто двадцать) календарных дней. Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестьдесят) календарных дней.**

ФИО плательщика по аккредитиву _____

Реквизиты плательщика - текущий счет, открытый в ПАО Сбербанк

Получатель по аккредитиву - Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»

Реквизиты получателя средств - ИНН 7802084569, КПП 781401001, ОГРН 1027801544308

р/с _____ в _____

к/с _____; БИК _____

Сумма аккредитива - размере _____ руб. (_____)

7.2.3. Аккредитив в размере _____ руб. (_____) Российской Федерации вносится по поручению Покупателя за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Покупателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) КПП 997950001, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серии 77 № 004856976 выдано Управлением МНС России по г. Москве 16 августа 2002 года), местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, почтовый адрес: 191124 г. СПб, ул. Красного Текстильщика, д.2, в соответствии с Кредитным договором № _____ от «__» _____ 20__ года, заключенным в городе Санкт-Петербурге.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления в адрес Продавца уведомления об открытии аккредитива.

Раскрытие аккредитива производится в течение 2 (двух) рабочих дней при условии предоставления Продавцом следующего документа:

- Оригинала/нотариально заверенной копии Договора с отметкой о государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя и ипотеки в силу закона в пользу ПАО Сбербанк;

или

- Оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в которой собственником (правообладателем) КВАРТИРЫ указан Покупатель с обременением – ипотекой в силу закона в пользу ПАО Сбербанк.

Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменение перечня документов, необходимых к предоставлению Получателем, суммы аккредитива, наименования сторон по аккредитиву невозможно.

В случае если сделка по приобретению Квартиры не состоялась и сумма аккредитива после закрытия аккредитива зачислена на текущий счет Заемщика/Плательщика, Заемщик/Плательщик обязан незамедлительно возвратить всю сумму кредита и уплатить причитающиеся проценты за пользование кредитом и неустойку (при необходимости).

8. В общую стоимость Квартиры входит стоимость доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен вышеуказанный многоквартирный дом, размер которой определяется, исходя из соотношения общей площади Квартиры к общей площади многоквартирного дома (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

9. Покупатель вправе владеть и пользоваться КВАРТИРОЙ на условиях Договора при условии, что использование не влечет ее уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

Покупатель принимает КВАРТИРУ по акту приема-передачи после получения Продавцом полной суммы денежных средств за продаваемую КВАРТИРУ /ПОКУПАТЕЛЬ принял КВАРТИРУ на момент подписания настоящего договора/Продавец передает, а Покупатель принимает КВАРТИРУ по акту приема-передачи не позднее «__» _____ 20__ года, но в любом случае после получения Продавцом полной суммы денежных средств за продаваемую КВАРТИРУ.

10. Продавец гарантирует Покупателю, что до заключения Договора КВАРТИРА никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, а также лиц, обладающих правом пользования указанной КВАРТИРОЙ, не имеется.

11. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

12. КВАРТИРА Покупателем осмотрена. Каких-либо замечаний и претензий к качеству, состоянию и внутреннему оборудованию Квартиры Покупатель не имеет. Право собственности на КВАРТИРУ переходит от Продавца к Покупателю в момент внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права. При этом Покупатель становится собственником КВАРТИРЫ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт КВАРТИРЫ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

13. КВАРТИРА находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» N 102-ФЗ от 16.07.1998 г., являющегося залогодержателем по данному залогу, с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации права собственности Покупателя на КВАРТИРУ одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) КВАРТИРЫ. Залогодержателем является **Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)**, зарегистрированным в Центральном банке Российской Федерации 11 августа 2015 года за №1481, находящимся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 997950001, действующим на основании Устава, а залогодателем – **Покупатель**.
Права залогодержателя (Кредитора) согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» N 102-ФЗ от 16.07.1998 г., удостоверяются закладной.
14. По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5, статьи 488 Гражданского Кодекса Российской Федерации, право залога у Продавца на КВАРТИРУ не возникает.
15. Продавец в течение 20 дней с даты заключения Договора организует передачу в уполномоченный регистрирующий орган комплекта документов, необходимых для регистрации прекращения права собственности Продавца на Квартиру (регистрации перехода права собственности на Квартиру), при условии выполнения Покупателем обязательств по Договору надлежащим образом. Для регистрации права собственности (регистрации перехода права собственности) Покупателя на Квартиру, Покупатель предоставляет Продавцу или уполномоченному им лицу все требуемые в силу закона от Покупателя документы (кредитный договор, закладную, нотариальную доверенность на уполномоченных представителей Продавца или указанных им лиц и т.д.), а также оплачивает все требуемые государственные пошлины и сборы.
16. Стороны договорились, что с момента подписания Договора Покупатель обязуется нести риск случайной гибели и случайного повреждения КВАРТИРЫ, а также производить оплату коммунальных и иных платежей, связанных с содержанием и обслуживанием квартиры (помещения), управляющей организации, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию жилого дома, либо, в случае оплаты указанных услуг Продавцом КВАРТИРЫ, компенсировать Продавцу расходы по оплате.
17. В связи с приобретением Квартиры, Покупатель обязуется не позднее 2 (Двух) дней с момента подписания настоящего Договора заключить договор управления многоквартирным домом с эксплуатационной (управляющей) организацией обслуживающий жилой дом, в котором расположена КВАРТИРА, регулирующий оплату услуг по управлению жилым домом (в т. ч. выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, организации предоставления коммунальных услуг Покупателю и т.д.).
18. Покупатель подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
19. Продавец вправе расторгнуть Договор в случае неполучения денежных средств:
 - 19.1. Указанных в п. 7.1. Договора, по истечении 7 (Семи) дней считая с даты заключения Договора.
 - 19.2. Указанных в п. 7.2. Договора, по истечении 20 (Двадцати) дней считая с даты государственной регистрации права собственности Покупателя и ипотеки КВАРТИРЫ.В указанных случаях, после регистрации прекращения права собственности Покупателя и залога КВАРТИРЫ, а также возврата Продавцу КВАРТИРЫ в фактическое владение, Продавец производит возврат Покупателю полученных по Договору рублевых денежных средств, за вычетом штрафа в размере 10 % (Десяти) процентов от стоимости квартиры, указанной в п. 5 Договора. Возврат средств производится на текущий счет _____ (**указывается основной заемщик**) № _____, открытый у КРЕДИТОРА, с обязательным уведомлением Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их перечисления.
20. После перехода права собственности на КВАРТИРУ, Покупатель обязан согласовывать с Кредитором любые перепланировки, влекущие конструктивные и стоимостные изменения КВАРТИРЫ.
21. Договор составлен и подписан в **5 (пяти)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, три экземпляра предоставляются Продавцу, один экземпляр – Покупателю и один экземпляр - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
22. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 283, 339, 343, 348, 349, 433, 450,

460, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 50, 55, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известно и понятно.

23. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Приморским районным судом Санкт-Петербурга. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.
24. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
25. Переход права собственности и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
26. **ПОДПИСИ СТОРОН:**

ПРОДАВЕЦ

АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

_____ / _____ /

ПОКУПАТЕЛЬ

Квартира **без отделки**/с отделкой.

ПРОДАВЕЦ

АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

_____ / _____ /

ПОКУПАТЕЛЬ
