**Договор купли-продажи квартиры**

Город Домодедово Московской области, двадцать третье января две тысячи двадцатого года.

Мы,

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**.

1.1. Продавец продаёт, а Покупатель покупает в собственность недвижимое имущество 1-комнатную квартиру, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) кв. м, этаж № 4, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее – **Объект**).

1.2. Указанный Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:

1.2.1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Договор о безвозмездной передачи жилья в собственность №480/05 от 25.02.208/015/2005-39 от 23.03.2005г.

**2. Цена Договора и порядок расчетов**.

2.1. Стоимость Объекта составляет **4.100.000,00** (Четыре миллиона сто тысяч) рублей 00 копеек.

Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2.1. Указанный Объект приобретается Покупателем у Продавца за счет собственных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00 копеек и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00 копеек, предоставленных Покупателю ПАО «Сбербанк России» (Южное Головное отделение (на правах управления) Среднерусского банка ПАО Сбербанк) именуемым в дальнейшем  **Банк**, он же **Кредитор** (Генеральная лицензия Центрального Банка Российской Федерации от 30.08.2010 года № 1481); основной государственный регистрационный номер 1027700132195; дата внесения записи в ЕГРЮЛ 16 августа 2002 года; ИНН 7707083893 место нахождения: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 142000 Московская область, г. Домодедово, ул. Каширское шоссе, д.60, согласно Кредитного договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года, заключенным в городе Москва между Покупателем и Банком. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.2.2.  Расчеты по сделке купли-продажи Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, являются Покупатели.

2.2.3. Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателям, по следующим реквизитам: \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

2.2.4. Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Объект недвижимого имущества, указанный в п.1 настоящего Договора, к Покупателю в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.5. В подтверждение полного и окончательного расчета и получения оплаты Продавец обязуется выдать Покупателю расписку в получении денежных средств, в размере **4.100.000,00 (Четыре миллиона сто тысяч) рублей** 00 копеек, за проданный Объект.

**3. Существенные условия Договора**.

3.1. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Объект находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Покупателей на Объект подлежит регистрации одновременно право залога Объекта.

**3.1.1. Право залога у Продавца на Объект не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.**

3.1.2. Покупатель обязуется отчуждать, передавать в последующую ипотеку Объект или иным образом распоряжаться Объектом, производить перепланировку и/или переустройство Объекта только с предварительного письменного согласия Залогодержателя (Банка).

3.2. Покупатель осмотрел Объект и претензий по его качеству не имеет.

3.3. Передача Объекта Покупателю осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю по передаточному акту в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

3.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора является полноправным и законным собственником Объекта, Объект не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в аренду (наем) не сдан, возмездное или безвозмездное пользование не передан, не обременен правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Объектом после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса РФ).

3.5. На момент подписания Договора в Объекте зарегистрированные лица отсутствуют.

3.6. Покупательприобретает права собственности на Объект недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

3.7. Государственная регистрация перехода права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.8. Покупатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта недвижимости с момента исполнения Продавцом обязанности по передаче Объекта недвижимости.

3.9. Расходы, связанные с заключением настоящего Договора и государственной регистрацией перехода права собственности на Объект, несут Покупатели.

**4. Заключительные положения.**

4.1. Стороны заключают настоящий Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не являются для Сторон кабальной сделкой. Стороныподтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

4.3. Содержание статей 131, 160-161, 164, 209, 223, 288, 292, 408, 429, 450, 453, 460- 462, 488, 549, 551, 555-558 Гражданского кодекса РФ, ст. 17, 36-39 Жилищного кодекса РФ, ст.ст. 34-37 Семейного кодекса РФ Сторонам известно и понятно.

4.4. Переход права собственности и ипотека в силу закона в пользу Банка подлежат государственной регистрации в территориальном управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

4.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.

**Подписи сторон:**

Продавец

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО полностью, подпись)

Покупатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО полностью, подпись)