## ДОГОВОР по ипотеке

Город Санкт-Петербург

Шестнадцатое ноября две тысячи шестнадцатый год

**Гражданин** Марков Андрей Петрович, (паспорт серия 83 24, номер 832747, выдан Октябрьским УВД г. Санкт-Петербург, "14" мая 1999 года), «29» июля 1978 года рождения, проживающий по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мелиораторов, 38 кв. 89 именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с одной стороны,

**и гражданин** Малышев Анатолий Дмитриевич, (паспорт: серия 73 74, номер 837783, выдан Кировским УВД г. Санкт-Петербург, "11" мая 1998года), «19» августа1980 года рождения, проживающий по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Линейная, 23 кв.39, (для юридического лица указываются организационно-правовая форма, наименование, должность, Ф.И.О. уполномоченного для подписания лица, основания полномочий) именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность у ПРОДАВЦА, а ПРОДАВЕЦ продает квартиру, находящуюся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Металлистов, 39 кв.93, (именуемая в дальнейшем КВАРТИРА).

1.2. Приобретаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве (варианты - общей совместной, общей долевой) общей долевой собственности согласно свидетельству о регистрации права №3882323 от «10» февраля 2009 года (либо иной документ, подтверждающий право собственности), выданному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербург от «10» февраля 2009 года на основании Договора дарения № 734/34 от «08» февраля 2009 г., зарегистрированного территориальным отделением Росреестра за № 3882394 от «08» февраля 2009 года, инвентаризационный номер КВАРТИРЫ.

1.3. Указанная в п. 1.1. настоящего Договора КВАРТИРА состоит из четырех комнат, общей площадью с учетом лоджий, балконов и других летних помещений 145 кв.м., площадью без учета лоджий, балконов и других летних помещений 120 кв.м., в том числе жилой площадью 105 кв.м. КВАРТИРА расположена на втором этаже 9-этажного дома.

1.4. КВАРТИРА приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦА за 5600000 (пять миллионов шестьсот тысяч) рублей РФ.

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

1.5. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная 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, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса РФ, не имеется.

### 2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМОЙ КВАРТИРЫ

2.1. ПРОДАВЕЦ КВАРТИРЫ проинформирован ПОКУПАТЕЛЕМ, что КВАРТИРА, указанная в п.1.1 и настоящего Договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет:

а) средств целевого жилищного займа, предоставляемого Уполномоченным федеральным органом по Договору целевого жилищного займа (именуемый в дальнейшем ЗАЙМОДАВЕЦ), согласно Договору целевого жилищного займа № 43345 от 01 ноября 2016 г., заключаемому между ПОКУПАТЕЛЕМ и ЗАЙМОДАВЦЕМ, (именуемый в дальнейшем Договор целевого жилищного займа);

б) кредитных средств, предоставляемых ОАО «КредитБанк» , (именуемый в дальнейшем КРЕДИТОР), согласно Кредитному договору №832994 от «25» октября 2016 года, заключенному в городе Санкт-Петербург между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (именуемый в дальнейшем Кредитный договор);

в) собственных средств (в случае использования собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ);

Денежные средства по Договору целевого жилищного займа и Кредитному договору предоставляются для приобретения в собственность ПОКУПАТЕЛЯ КВАРТИРЫ, указанной в п.1.1 настоящего Договора.

2.2. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере 3300000 (цифрами) три миллиона триста тысяч (прописью), со сроком возврата кредита - **36 месяцев,** считая с даты фактического предоставления кредита.

2.3. Целевой жилищный заем, согласно Договору целевого жилищного займа предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере 2000000 (цифрами) два миллиона (прописью) рублей, в т.ч. на погашение первоначального взноса в размере 1000000 (цифрами) один миллион (прописью) рублей и на погашение обязательств по Кредитному договору, указанному в п.п.б) п. 2.1. настоящего Договора.

2.4. В соответствии с п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ КВАРТИРА в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ.

В соответствии с п.4 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, в обеспечение обязательств, принятых по Договору целевого жилищного займа, на КВАРТИРУ оформляется залог в пользу ЗАЙМОДАВЦА, в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ. Требования ЗАЙМОДАВЦА удовлетворяются после удовлетворения требований КРЕДИТОРА.

В соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, стороны определили, что КВАРТИРА с момента передачи ее ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.

2.5. На момент подписания настоящего Договора КВАРТИРА как предмет ипотеки в силу закона оценивается в 5600000 (цифрами) пять миллионов шестьсот тысяч (прописью) рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика Колосова М.К., акт оценки № 17 от «05» ноября 2016 г.

2.6. 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 КВАРТИРУ, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой ПОКУПАТЕЛЕМ и выдаваемой в соответствие с законодательством Российской Федерации (закладная в целях удостоверения прав ЗАЙМОДАВЦА по обеспеченному ипотекой обязательству не выдается).

### 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

3.1. Расчеты между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производятся в следующем порядке:

3.1.1. Денежная сумма в размере 5600000 (цифрами) пять миллионов шестьсот тысяч (прописью) рублей в счет уплаты за приобретаемую КВАРТИРУ выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ, за счет средств предоставляемого ипотечного кредита по Кредитному договору, и за счет средств целевого жилищного займа предоставляемых по Договору целевого жилищного займа:

(Вариант 1) в безналичном порядке путем перечисления со своего рублевого счета №8327773893645364345 в банке «ОАО «МКБ БанкФорум» на рублевый счет ПРОДАВЦА №88377474322635463543, открытый в банке «ОАО МКБ БанкФорум». При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт получения указанных средств ПРОДАВЦОМ, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет ПРОДАВЦА, является КРЕДИТОР,

(Вариант 2) наличным расчетом. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление расписки ПРОДАВЦА о получении соответствующей суммы (если ПРОДАВЕЦ - физическое лицо) или финансовых документов, подтверждающих факт внесения денежных средств в кассу организации (если ПРОДАВЕЦ - юридическое лицо),

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

При этом денежная сумма в размере 3600000(цифрами) три миллиона шестьсот тысяч(прописью) рублей уплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ в течение одного банковского дня после:

(Вариант 1) - подписания настоящего Договора.

(Вариант 2) - государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ.

(Стороны могут использовать иные формы и порядок расчетов, которые указываются в договоре).

Денежная сумма в размере 2000000(цифрами) два миллиона (прописью) рублей выплачиваемая за счет средств, предоставляемых по Договору целевого жилищного займа, перечисляется в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ и предоставления КРЕДИТОРУ нотариально заверенной копии Свидетельства о праве собственности.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

**4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:**

4.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния КВАРТИРЫ, не сдавать ее в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст. 292 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ.

4.1.2. В день подписания настоящего Договора передать ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРУ с подписанием передаточного Акта о передаче КВАРТИРЫ согласно ст.556 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

4.1.3. В день получения от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств согласно п. 3.1.2 настоящего Договора предоставить документы, подтверждающие получение от ПОКУПАТЕЛЯ указанных денежных средств.

 (Указанные в п.п.4.1.2 и 4.1.3 обязательства ПРОДАВЦА могут быть изменены исходя из сложившейся в регионе практики по срокам передачи квартиры и предоставления подтверждающих оплату документов).

**4.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:**

4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств указанных в п.3.1.1. настоящего Договора, - в течение 10 дней [Максимальный срок - 15 (Пятнадцать) дней], считая с даты подписания настоящего Договора;

4.2.2. Удерживать продаваемую КВАРТИРУ от передачи ПОКУПАТЕЛЮ во владение до ее полной оплаты.

**4.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:**

4.3.1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в п.1.4. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 3 настоящего Договора.

4.3.2. Принять от ПРОДАВЦА приобретаемую КВАРТИРУ во владение после ее фактического получения.

### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его государственной регистрации (в соответствии с п.2 статьи 558 части II Гражданского кодекса Российской Федерации).

5.2. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств в соответствии с пп.4.1., 4.3.1., 4.3.2. настоящего Договора.

5.3. Обязательства ПОКУПАТЕЛЯ в части ипотеки КВАРТИРЫ в силу закона действуют до даты полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств, права по которым удостоверены закладной, в соответствии с п.2.2 и 2.3 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 КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

5.6. ПОКУПАТЕЛЬ (м.б. ПРОДАВЕЦ, или в долях с ПРОДАВЦОМ) оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением КВАРТИРЫ ипотекой в силу закона и выдачей закладной КРЕДИТОРУ.

5.7. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на КВАРТИРУ сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из Кредитного договора и из Договора целевого жилищного займа.

5.8. 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.

5.9. Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ:

а) проживают и зарегистрированы по месту жительства следующие лица: Малышев Анатолий Дмитриевич

Гр. Малышева Анна Максимовна,

Гр. Малышев Евгений Анатольевич,

Которые будут сняты с регистрационного учета и освободят КВАРТИРУ в течение 20 дней с даты заключения договора.

(Если в Квартире никто не зарегистрирован и/или не имеет намерения проживать, то в данном пункте указывается только эта информация. Если кто-то проживает и должен освободить квартиру, то указывается срок, когда Квартира должна быть освобождена с установлением последствий не выполнения этого требования).

5.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.11. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, и по экземпляру для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Д. Малышев

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.П. Марков