Образец

**Предварительный договор купли-продажи квартиры в ипотеку**

г. Калининград                                                               «17» ноября 2016года

Мы, нижеподписавшиеся:

Гражданин Российской Федерации,  Беляев Александр Евгеньевич, 23. 10.1985 года рождения, уроженец  города Калининграда, пол мужской. Гражданский паспорт  00 № 000000 , код подразделения:  392-001, выдан 1998  года ОВД Балтийского района города Калининграда.

Адрес постоянной регистрации: город Калининград, улица Батальная дом 78, квартира 9, именуемый далее «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны,

и

Гражданка Российской Федерации Катаева Анна Васильевна, 15.10.1970 года рождения, уроженка города Магадана, пол женский. Гражданский паспорт 11 №111111 код подразделения: 392-001, выдан 1995 года ОВД Балтийского района города Калининграда.

Адрес постоянной регистрации: город Калининград, улица Автомобильная, дом 11, квартира 48, именуемая далее «ПОКУПАТЕЛЬ», со второй стороны,

совместно именуемые -  СТОРОНЫ,

предварительно договорились о совершении нижеуказанных действий:

1.«ПРОДАВЕЦ» - продает, а «ПОКУПАТЕЛЬ» - покупает - однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: город Калининград, улица Батальная, дом 78, квартира 9  (далее именуется – ОБЪЕКТ).

ОБЪЕКТ принадлежит ПРОДАВЦУ по документу-основанию: Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 11.11. 2011 года, удостоверенного Сергеенко О.И, нотариусом Калининградского ГНО (зарегистрировано в реестре за № 3362),о чем  Управлением Федеральной Регистрационной Службы по Калининградской области, сделана запись регистрации № 39-01/00-73/2004-480 и выдано Свидетельство о регистрации права 39-АА № 224468, дата выдачи  20 мая 2004 года.

2.По соглашению сторон продажная стоимость ОБЪЕКТА составляет 1600000 (один миллион шестьсот тысяч) рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости ОБЪЕКТА:

Первая часть в качестве первоначального взноса в размере 1100000 (один миллион сто тысяч) рублей 00 копеек, оплачивается  за счет собственных денежных средств ПОКУПАТЕЛЯ - наличными средствами в день подписания ОСНОВНОГО договора купли - продажи квартиры в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

Оставшаяся часть стоимости ОБЪЕКТА, в сумме 500000 (пятьсот тысяч)  рублей 00 копеек, оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых ПОКУПАТЕЛЮ - ОАО «Сбербанк России» (далее – БАНК) - на приобретение указанной квартиры, по кредитному договору № 12-323 от «12» июля 2016 года, заключенному между ПОКУПАТЕЛЕМ и БАНКОМ в городе Калининграде.

Денежная сумма в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек будет перечислена со счета ПОКУПАТЕЛЯ № 42307 810 4 2001 0206289 48 (вклад «Универсальный» ОАО «Сбербанк России»), открытом в Калининградском Отделении № 8626/01225 СБ РФ - на счет Продавца № 42307 810 7 2001 0206264 48 (вклад «Универсальный»  ОАО «Сбербанк России»), открытом в Калининградской отделении № 8626/01225 СБ РФ, в течение 5 (пяти) рабочих дней после предоставления ПОКУПАТЕЛЕМ БАНКУ документов, подтверждающих право собственности ПОКУПАТЕЛЯ на ОБЪЕКТ, а именно: свидетельства о регистрации права собственности, договора купли-продажи и выписки из ЕГРП.

4.С момента  государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на ОБЪЕКТ, последний считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге) недвижимости».

При регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на ОБЪЕКТ, одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) квартиры. Залогодержателем является ОАО «Сбербанк России»  как БАНК, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а Залогодателем – ПОКУПАТЕЛЬ.

5. Несмотря на то, что право собственности на квартиру перейдет к ПОКУПАТЕЛЮ до полной оплаты ПОКУПАТЕЛЕМ стоимости квартиры, стороны установили, что с момента передачи ОБЪЕКТА ПОКУПАТЕЛЮ  и до его полной оплаты -  ОБЪЕКТ  не будет считаться находящимся в залоге у ПРОДАВЦА.

Право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на ОБЪЕКТ, обременяемый  ипотекой в силу закона, подлежат удостоверению закладной в соответствии с  действующим законодательством Российской Федерации.

6. По заявлению ПРОДАВЦА - до совершения настоящего договора указанная квартира никому не передана, не подарена, не обещана в дар, не заложена, в споре и под  арестом  (запрещением) не состоит.

А так же - свободна от любых прав и претензий третьих лиц, о которых соответствующая сторона в момент заключения настоящего договора знала или не могла не знать.

ПРОДАВЕЦ несет ответственность за сокрытие сведений о нахождении указанной квартиры в залоге или под запрещением.

Продажная стоимость ОБЪЕКТА является договорной и стороны предупреждены об ответственности за ее правильное установление. Продажная цена, указанная в договоре, является истинной.

Другие документы, в которых говорится об иной продажной цене указанного ОБЪЕКТА, признаются сторонами недействительными.

7.ПРОДАВЕЦ ставит в известность ПОКУПАТЕЛЯ о  том, что в указанной квартире не зарегистрированы  и не проживают недееспособные и ограниченно дееспособные члены семьи.

ПОКУПАТЕЛЬ - до заключения настоящего договора - ознакомился с техническим и санитарным состоянием квартиры, претензий к косметическому ремонту не имеет.

Вопрос оплаты коммунальных платежей сторонами согласован, в случае выявления задолженности   ПРОДАВЕЦ погашает ее за свой счет.

ПРОДАВЕЦ обязуется передать квартиру в том качественном состоянии, в котором она есть на день подписания договора купли-продажи, пригодной для проживания, с имеющимся на момент подписания договора сантехническим, электрическим,  газовым оборудованием.

8. В случае расторжения настоящего договора, ПРОДАВЕЦ возвращает фактически полученную им сумму ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ возвращает квартиру ПРОДАВЦУ полностью в том состоянии, в котором она была на момент передачи.

ПРОДАВЕЦ: Беляев Александр Евгеньевич \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОКУПАТЕЛЬ: Катаева Анна Васильевна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_