Договор купли-продажи квартиры

в рассрочку под залог квартиры

Город Санкт-Петербург 19.09.2016 г.

Мы, гр. Белозерцев Николай Максимович (указать фамилию, имя, отчество), проживающий(-ая) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лермонтова, 35 кв. 35, паспорт серия 47 46 №478574, выдан Фрунзенским УФМС по гор. Санкт-Петербург 02 апреля 2011 г. (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего), именуемый(-ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. Верещагин Анатолий Игоревич (указать фамилию, имя, отчество), проживающий(-ая) по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Привокзальная, 35 кв. 68, паспорт серия 35 56 №748537, выдан Фрунзенским УМФС по гор. Санкт-Петербург 14 декабря 2009 г. (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего), именуемый(-ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, гр. Белозерцев Николай Максимович (указать ФИО продавца), обязуюсь передать в собственность, а я, гр. Верещагин Анатолий Игоревич (указать ФИО Покупателя), обязуюсь принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество: квартиру с кадастровым номером 35:57:3948755:3845, расположенную на четвертом (указать этаж) этаже (указать тип дома: блочного, панельного, кирпичного, бревенчатого) дома, находящуюся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Кольцевая, дом 45, квартира № 126, состоящую из (указать прописью количество комнат) комнат(ы) размером общей площади (площадь указывается цифрами и прописью) кв. м., в том числе жилой площади (площадь указывается цифрами и прописью) кв. м. (Технические характеристики квартиры должны соответствовать данным технического учета, содержащимся в извлечении из технического паспорта квартиры или справке бюро технической инвентаризации).

2. Указанная квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании договора дарения от 25 мая 1995 года, зарегистрированного в БТИ г. Санкт-Петербург, регистрационное удостоверение №453 от 26 мая 1995 г. (указывается наименование правоустанавливающего документа, например, договора передачи жилья в собственность от 24 мая 1995 г., зарегистрированного в БТИ г. Н-ска, регистрационное удостоверение №355 от 30.05.95г.), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 06 марта 1982 (указать число, месяц, год) серия ЖС № 345645, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

 (указать наименование органа, осуществившего государственную регистрацию), регистрационный номер 4572945(указывается номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав) от 07 марта 1982 года (указать число, месяц, год).

3. Инвентаризационная оценка указанной квартиры составляет (указать сумму цифрой и прописью) 3400000 (три миллиона четыреста тысяч) руб., что подтверждается справкой №348555, выданной 10 сентября 2016 (указать число, месяц, год) бюро технической инвентаризации г. Санкт-Петербург(указать город). (Указанная в настоящем пункте инвентаризационная оценка квартиры используется для расчета налога с имущества, подлежащего уплате).

4. Указанная квартира продается за 3300000 (три миллиона триста тысяч) (указать сумму цифрой и прописью) руб. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора. (Сумма, указываемая в настоящем пункте, определяется сторонами самостоятельно и может отличаться от инвентаризационной оценки БТИ).

5. Покупатель обязуется произвести оплату цены квартиры, указанной в п. 4 договора, путем передачи денег Продавцу, в следующие сроки до 25 января 2019 г. (время сторонами определяется самостоятельно):

сумму в размере 1 100000 (один миллион сто тысяч) (указать цифрой и прописью) в срок до 25 января 2017 г. (указать число, месяц, год); сумму в размере 1 100000 (один миллион сто тысяч) (указать цифрой и прописью) в срок до 25 января 2018 г.(указать число, месяц, год); сумму в размере 1 100000 (один миллион сто тысяч) (указать цифрой и прописью) в срок до 25 января 2019 г. (указать число, месяц, год).

6. Покупатель удовлетворен качественным состоянием квартиры, установленным путем внутреннего осмотра квартиры перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

7. Риск случайной гибели или повреждения квартиры переходит к Покупателю с момента государственной регистрации сделки в учреждении юстиции (наименование образования указывается полностью).

8. В соответствии со статьей 556 ГК РФ при передаче квартиры сторонами составляется передаточный акт.

9. Покупатель приобретает право собственности на указанную квартиру после государственной регистрации перехода права собственности.

10. При продаже квартиры в кредит, в том числе в кредит с оплатой в рассрочку, в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ квартира признается находящейся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате квартиры, если иное не установлено договором.

С момента государственной регистрации перехода прав собственности к Покупателю и до момента полной оплаты Покупателем стоимости квартиры указанная квартира находится в залоге у Продавца. Покупатель не имеет права отчуждать квартиру без письменного согласия Продавца. После осуществления Покупателем полной оплаты приобретаемой квартиры Продавец обязуется представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, заявление о прекращении залога.

11. Покупатель осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

12. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549, и 556 ГК РФ стороны ознакомлены.

13. В соответствии с действующим законодательством существенным условием договора купли-продажи квартиры является перечисление лиц, имеющих право пользования квартирой. В связи с этим можно предложить три варианта редакции данного пункта.

Вариант А (если в квартире никто не проживает):

Указанная квартира продается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной квартирой.

Вариант В (если в квартире проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением (члены семьи продавца или сам продавец) после его приобретения Покупателем, то в соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ они должны быть указаны в договоре): В указанной квартире сохраняют право проживания (перечисляются ФИО лиц, сохраняющих право пользования жилым домом и их права).

Вариант С (если Продавец на момент подписания договора зарегистрирован в квартире, являющейся предметом договора, он может взять на себя дополнительную обязанность в определенный срок сняться с регистрационного учета. Данное положение применимо только к Продавцу и не может быть применимо к лицам, которые не являются стороной договора):

В указанной квартире зарегистрирован гр. (указать ФИО продавца), который обязуется сняться с регистрационного учета и освободить ее в течение (указать количество дней) дней со дня регистрации настоящего договора.

14. До подписания настоящего договора указанная квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

15. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

16. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора.

17. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

18. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

19. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй – у Покупателя, третий – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (указать наименование органа полностью).

(Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, их может быть как больше, так и меньше чем указано в п. 18. Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию).

ПОДПИСИ:

Продавец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.М. Белозерцев

Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.И. Верещагин