ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

с использованием заемных средств

д. Захариха, Краснохолмский район, Тверская область 25 декабря 2017 г.

Я, **Сахибова Гюльмира Икрамовна,** 03.01.1988 года рождения, место рождения с. Чесноково Михайловского р-на Амурской обл., паспорт серия 28 08, номер 938833, выдан ТП УФМС России по Тверской области в Максатихинском районе 27.05.2009 года, код подразделения 690-023, зарегистрированная по адресу: Россия, Тверская область, г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 1, корп. 1, кв. 415, действующая в интересах **Канцыр Юлии Валерьевны,** 08.08.1972 года рождения, место рождения с. Юриевка р-на Чимишлия Молдавской ССР, паспорт серия 46 17, номер 686321, выдан МП № 1 ОУФМС России по Московской обл. по Дмитровскому муниципальному району 25.08.2017 года, код подразделения 500-019, зарегистрированная по месту пребывания по адресу: Россия, Московская область. Дмитровский район, п. Новосиньково, д. 8. ком. 542, 543, на основании доверенности от 15.12.2017 года, удостоверенной Чеканцевой Ланой Михайловной, нотариусом Клинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 2-1030, именуемая в дальнейшем "ПРОДАВЕЦ", с одной стороны,и

Бойко Светлана Андреевна, 31.10.1983 года рождения, место рождения гор. Москва, паспорт серия 45 08, номер 550116, выдан ОВД района Марьинский парк города Москвы 25.07.2006 года, код подразделения 772-083, зарегистрированная по адресу: Россия, г. Москва, пр-д Луговой, д. 7, кв. 81, именуемая в дальнейшем "ПОКУПАТЕЛЬ", со второй стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. ПРОДАВЕЦ продает, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность объект недвижимости:

- ОБЪЕКТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, общей площадью 60,7 кв. м., назначение: жилой дом, кадастровый (или условный) номер 69:16:0121201:75, находящийся по адресу: Россия, Тверская обл., р-н Краснохолмский, с/п Ульянинское, д. Захариха, д. 46, расположенный на нижеуказанном земельном участке:
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, категория земель: Земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью: 5000 кв. м., кадастровый (или условный) номер 69:16:0121201:23, находящийся по адресу: Россия, Тверская область, Краснохолмский р-н, с/п Ульянинское, д. Захариха, д. 46, (совместно именуемые в дальнейшем – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО).

1.2. ОБЪЕКТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принадлежит ПРОДАВЦУ Канцыр Юлии Валерьевне на праве собственности на основании:

- Договора купли-продажи жилого дома и земельного участка от 14.02.2014. Государственная регистрация права произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.02.2014 года, сделана запись регистрации №69-69-04/007/2014-158 с выдачей 24.02.2014 года Свидетельства о государственной регистрации права серии 69-АВ № 881815.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК принадлежит ПРОДАВЦУ Канцыр Юлии Валерьевне на праве собственности на основании:

- Договора купли-продажи жилого дома и земельного участка от 14.02.2014. Государственная регистрация права произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.02.2014 года, сделана запись регистрации №69-69-04/007/2014-159 с выдачей 24.02.2014 года Свидетельства о государственной регистрации права серии 69-АВ № 881816.

1.3. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО продается по цене **434 000 (Четыреста тридцать четыре тысячи) рублей 00 копеек**:

- ОБЪЕКТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - 433 500 (Четыреста тридцать три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек,
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - 500 (Пятьсот) рублей 00 копеек.

1.4. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено, а также лиц, обладающих правом пользования указанным НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса РФ, не имеется.

2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

2.1. ПРОДАВЕЦ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА проинформирован ПОКУПАТЕЛЕМ, что НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, указанное в п. 1.1. настоящего договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных и заемных средств, предоставляемых **Обществом с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-Финансовая Компания "Доминанта"** (именуемым в дальнейшем – Займодавец), согласно Договору займа на приобретение недвижимого имущества №322/12/17 от 25.12.2017 года. Место подписания договора займа между ПОКУПАТЕЛЕМ и Займодавцем (именуемый в дальнейшем – Договор займа) - д. Захариха, Краснохолмский район, Тверская область.

2.2. Заем, согласно Договору займа, предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере **433 026 (Четыреста тридцать три тысячи двадцать шесть) рублей 00 копеек** , для целей приобретения в собственность ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, указанного в п.1.1. настоящего договора, со сроком возврата Займа **180 (Сто восемьдесят) календарных дней, с даты фактической выдачи.**

2.3. За пользование займом ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает проценты из расчёта процентной ставки 19,7 (Девятнадцать целых семь десятых) процентов годовых, начисляемых ежемесячно на остаток задолженности по займу.

2.4. В соответствии со ст. 64.2, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года № 102-ФЗ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Договору займа, находится в залоге у Общества с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-Финансовая Компания "Доминанта" с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При этом гр. **Бойко Светлана Андреевна** становится залогодателем.

2.5. Стороны определили, что НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО с момента передачи его ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

3.1. Денежная сумма в размере **434 000 (Четыреста тридцать четыре тысячи) рублей 00 копеек,** в счет уплаты за приобретаемое НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ как за счет собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ, так и за счет средств, предоставляемых ПОКУПАТЕЛЮ по Договору займа №322/12/17 от 25.12.2017 года. Расчеты между ПОКУПАТЕЛЕМ и

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Тверской области

Номер регистрационного округа 69
Произведена государственная регистрация права соб-ти
Дата регистрации 25.01.2018
Номер регистрации 69:16:0121201:75-69/068/2018-3
Бешехонова ЕА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Тверской области

Номер регистрационного округа 69
Произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона
Дата регистрации 25.01.2018
Номер регистрации 69:16:0121201:75-69/068/2018-2
Государственный Бешехонова ЕА

ПРОДАВЦОМ производятся в следующем порядке:

3.1.1. Денежная сумма в размере **974 (Девятьсот семьдесят четыре) рубля 00 копеек** уплачена ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ до подписания настоящего Договора, в том числе: 474 (Четыреста семьдесят четыре) рубля 00 копеек за ОБЪЕКТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и 500 (Пятьсот) рублей 00 копеек за ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК из собственных средств;

3.1.2. Заем в размере **433 026 (Четыреста тридцать три тысячи двадцать шесть) рублей 00 копеек** для оплаты за ОБЪЕКТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА зачисляется Займодавцем на счет ПОКУПАТЕЛЯ – Заемщик: Бойко Светлана Андреевна. Реквизиты счета: Лицевой счет 42307810738257101770, открытый в ПАО СБЕРБАНК, БИК 044525225, к/сч 30101810400000000225 в следующем порядке:

- Сумма займа в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек предоставляется не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты предоставления Заёмщиком Займодавцу расписки в получении документов на государственную регистрацию, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, для государственной регистрации перехода права собственности;
- Сумма займа в размере 373 026 (Триста семьдесят три тысячи двадцать шесть) рублей 00 копеек предоставляется не позднее 18 (Восемнадцати) банковских дней с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области перехода права собственности на Недвижимое имущество к Заемщику, при условии возникновения ипотеки в силу закона на Недвижимое имущество в пользу Займодавца, а также предоставления оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

Вышеуказанные суммы займа передаются ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ в течение 1 (одного) банковского дня с момента выдачи поступивших ПОКУПАТЕЛЮ от Займодавца по договору займа денежных средств кредитной организацией, в которой открыт счет ПОКУПАТЕЛЯ, но не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня их поступления.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

4.1.1. В случае возврата ПРОДАВЦОМ каких-либо сумм по настоящему договору, ПРОДАВЕЦ незамедлительно уведомляет об этом **ООО "ИФК "Доминанта"** и расчеты с ПОКУПАТЕЛЕМ производит следующим способом:

- в первую очередь, перечисляет (возвращает) денежные средства в сумме займа равной **433 026 (Четыреста тридцать три тысячи двадцать шесть) рублей 00 копеек** Займодавцу на расчетный счет № 40701810407180007933 в Калининском филиале ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» г. Челябинск, БИК 047501711, к/с № 30101810400000000711;
- во вторую очередь, перечисляет (возвращает) денежные средства в оставшейся сумме ПОКУПАТЕЛЮ.

4.1.2. С даты подписания настоящего Договора, до фактической передачи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать его состояния, не сдавать его в наем, аренду, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст. 292 ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПОКУПАТЕЛЕМ.

4.1.3. В случае обнаружения каких-либо прав или притязаний на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО или возникновения по нему споров и конфликтов, ПРОДАВЕЦ обязуется урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые расходы, вызванные этими спорами, а также возместить ПОКУПАТЕЛЮ убытки, возникшие по указанным основаниям.

4.1.4. Настоящий договор одновременно является передаточным актом. Освобождение НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от личных вещей ПРОДАВЦА будет произведено в течение 14 дней.

4.1.5. В день получения от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств согласно п.п. 3.1.1., 3.1.2. настоящего Договора, предоставить ПОКУПАТЕЛЮ собственноручно написанную расписку, либо выписку с банковского счета подтверждающую получение ПРОДАВЦОМ указанных денежных средств.

4.1.6. Не удерживать продаваемое НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО от передачи ПОКУПАТЕЛЮ во владение до его полной оплаты.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключённым), с даты его подписания.

5.2. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств в соответствии с п.п. 3.1.1., 3.1.2. настоящего Договора. Обязательства ПОКУПАТЕЛЯ в части ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона действуют до даты полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств, в соответствии с п.2.2. и 2.3. настоящего Договора.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки после передачи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

5.4. ПОКУПАТЕЛЬ и ПРОДАВЕЦ оплачивают все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ипотекой в силу закона.

5.5. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из договора займа.

5.6. Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА никто не зарегистрирован.

5.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.8. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, и по экземпляру выдается каждой из сторон, четвертый – у Займодавца.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: Сахибова Гюльмира Икрамовна

ПОКУПАТЕЛЬ: Бойко Светлана Андреевна

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Тверской области

Номер регистрационного округа 69
Произведена государственная регистрация права соб-ти
Дата регистрации 25.01.2018
Номер регистрации 69:16:0121201:23-69/068/2018-3
Государственный регистратор (подпись, М.П.) Бешехонова ЕА (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Тверской области

Номер регистрационного округа 69
Произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона
Дата регистрации 25.01.2018
Номер регистрации 69:16:0121201:23-69/068/2018-1
Государственный регистратор (подпись, М.П.) Бешехонова ЕА (Ф.И.О.)