**Договор № ---**

**купли-продажи квартиры**

город Кингисепп Пятнадцатого марта

Ленинградской области две тысячи восемнадцатого года

**«Продавец»**: **Общество с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙ»,** \_\_\_\_\_\_\_,местонахождение юридического лица: 195009, Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 14/2, помещение 12Н, **в лице заместителя генерального директора Смирновой Елены Геннадьевны**, действующей на основании доверенности № 1 – 1585 от 02.06.2014 г. на бланке 78 АА № 4376650, удостоверенной Завьяловой С.Л., ВРИО нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Фроловой Светланы Леонидовны, с одной стороны, и

**«Покупатель»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \*\*.\*\*.\*\*\*\* года рождения, пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения -  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \*\*\*-\*\*\*, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал и передал, а Покупатель купил и принял в собственность недвижимое имущество, расположенное по адресу (далее по тексту – «Квартира»):

**Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп,**

**проспект Карла Маркса, дом 39, квартира \_\_\_\_.**

2. Продавец является застройщиком вышеуказанного жилого дома. Квартира (кадастровый номер: **47:20:0907007:\_\_\_\_**) принадлежит Продавцу на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области\_\_\_.2016 г. за № 47-47/018-47/018/003/2016-\_\_\_\_\_/1 на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47507000-75-2013, выданного 05.02.2016 г. Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

1. Квартира состоит из 2 (двух) комнат, имеет общую площадь 67,0 (Шестьдесят семь) кв.м., жилую площадь 37,1 (Тридцать семь целых и одна десятая) кв.м., кухню площадью 10,3 (Десять целых и три десятых) кв.м., расположена на \_\_\_\_ этаже 9-этажного кирпичного дома 2016 года постройки.

4. Внутренняя планировка и параметры помещений соответствуют кадастровому паспорту помещения № 47/201/16-285\_\_\_, изготовленному 25.04.2016 г. филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области.

5. На момент подписания настоящего договора Квартира оценена независимым оценщиком \_\_\_\_\_\_по рыночной стоимости в размере \_\_\_**(\_\_\_)** рублей 00 копеек, что подтверждается Отчетом об оценке рыночной стоимости от\_\_\_№\_\_\_.

6. Квартира продается Продавцом и покупается Покупателем за цену **3 050 000,00 (Три миллиона пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается**. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

7. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Квартиры:

- часть стоимости в размере **2 550 000,00 (Два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателя;

- оставшаяся часть стоимости в размере **500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Покупателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), КПП 997950001, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, местонахождение: 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 188480, Ленинградская область, г. Кингисепп, ул. Большая Советская, дом 41 (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором **№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_года**, заключенным в городе Кингисепп Ленинградской области между Покупателем (созаемщиком по кредитному договору) и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» сроком на \_\_\_ **месяцев**, с даты фактического предоставления кредитных средств. Процентная ставка по кредиту установлена в размере \_\_\_ **% процентов годовых**. Погашение кредита производится Покупателем ежемесячными, аннуитетными платежами в соответствии с Графиком платежей. Уплата процентов за пользование кредитом производится Покупателем ежемесячно, одновременно с погашением кредита, согласно графику платежей. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

8. Оплата настоящего договора производится безналичным переводом на реквизиты Продавца ООО РЕМСТРОЙ» р/с \_\_\_\_\_\_в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653. в течение 5 (Пяти) дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя и ипотеки в силу закона.

9. При регистрации права собственности Покупателя на Квартиру одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Квартиры. Залогодержателем является ПАО Сбербанк, как Банк, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а Залогодателям - Покупатель*.*

С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г право Залогодержателя - (Банка) по ипотеке в силу закона удостоверяется Закладной.

Покупатель обязуется отчуждать, передавать в последующую ипотеку, иным образом распоряжаться объектом недвижимости, производить перепланировку и переустройство жилья только с предварительного письменного согласия Залогодержателя (Банка).

10. **Квартира передана Продавцом и принята Покупателем в день заключения настоящего договора**, **который одновременно является актом приема-передачи Квартиры в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ**.

Квартира передана Покупателю с выполнением: общестроительных работ, без установки и приобретения: электрической плиты, кухонной мойки, домофона, почтового ящика, ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей, межкомнатных дверей, без разводки горячего и холодного водоснабжения, без осветительных приборов, требуется чистовая отделка. Покупатель осмотрел Квартиру до подписания настоящего договора и претензий по её качеству не имеет.

**11. Стороны установили, что до полной оплаты Квартира не будет находится в залоге у Продавца согласно п.5 ст.488 ГК РФ.**

12. На момент подписания настоящего договора в Квартире зарегистрированные лица отсутствуют.

13. Покупатель обязуется предоставить в Банк настоящий договор и выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 1 (одного) рабочего дня после государственной регистрации перехода права собственности для своевременной оплаты Банком настоящего договора согласно п. 8. В случае нарушения срока предоставления документов в Банк более, чем на 3 (Три) дня, Покупатель обязан уплатить Продавцу штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

14. Покупатель обязуется осуществлять эксплуатацию и ремонт Квартиры с соблюдением существующих правил и норм, а также участвовать соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома.

15. Покупатель обязуется до подписания настоящего договора оплатить аванс на оплату коммунальных услуг в размере 10 000 руб. и единовременный членский взнос в ТСН в размере 3000 руб. на реквизиты ТСН «Новый мир»: ИНН 4707038775 КПП 470701001, р/с 40703810255300000019, Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, Лицевой счет квартиры 013200\_\_\_.

16. Продавец гарантирует, что Квартира соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, пригодна для проживания и эксплуатации, не имеет скрытых недостатков, о наличии которых он был обязан предупредить Покупателя.

17. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что на момент подписания настоящего договора вышеуказанная Квартира никому не продана, не подарена, не обещана в дарении, в споре и под запретом (арестом) не состоит, свободна от любых прав третьих лиц, не оговоренных настоящим договором, представленные Продавцом правоустанавливающие и другие документы, необходимые для отчуждения Квартиры получены им в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные и информацию в отношении Квартиры.

18. Подписание настоящего договора подтверждает, что Стороны действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора.

19. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение договора, если это неисполнение будет являться следствием непреодолимой силы, возникшей после подписания настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые нельзя ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

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

21. Покупатель приобретает право собственности на Квартиру с момента внесения записи о переходе права собственности в установленном законом порядке к Покупателю в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

22. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру несет Покупатель.

23. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, один из которых остается в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию, второй – для Покупателя, третий – для Продавца.

Реквизиты и подписи сторон:

«Продавец»: Общество с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙ»

195009, Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 14/2, пом. 12Н, +7 (812) 327-13-00

\_\_\_\_\_

Заместитель генерального директора

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

«Покупатель»:

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