

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЖИЛОГО ДОМА**

Город Клин Московской области, тридцатое января две тысячи восемнадцатого года

Мы, гр. РФ **Иванов Иван Иванович**, пол мужской, 01.01.1980 года рождения, место рождения: гор. Москва, паспорт гражданина РФ: 1111 111111, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве 01.02.2014 года, код подразделения: 111-111, адрес последнего места жительства: г. Москва, далее именуемый **«Продавец»**, с одной стороны,

и гр. РФ **Петров Петр Петрович**, пол мужской, 01.01.1987 года рождения, место рождения: гор. Москва, паспорт гражданина РФ: 1111 111111, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве 01.02.2014 года, код подразделения: 111-111, адрес постоянного места жительства: г. Москва, далее **«Покупатель»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор в простой письменной форме о нижеследующем:

1. Продавец продает, а Покупатель покупает в собственность следующее недвижимое имущество: **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 1 276 (Одна тысяча двести семьдесят шесть) кв.м, адрес объекта: **обл. Московская, р-н Клинский, с/пос. Воронинское, д. Слобода**, кадастровый номер **00:00:000000:000** и размещенный на указанном земельном участке **жилой дом** с кадастровым номером **00:00:000000:000**, назначение: жилое, площадью 124 (Сто двадцать четыре) кв.м., количество этажей: 2 (Два), адрес (местонахождение) объекта: **Московская область, Клинский район, деревня Слобода**.

2. Указанный земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.10.2008 № 254, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04 марта 2009 года сделана запись регистрации № _____, что подтверждается выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области Свидетельством о государственной регистрации права от 04 марта 2009 года, бланк _____.

3. Указанный жилой дом принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.10.2008 № 254, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2015 года сделана запись регистрации № _____, что подтверждается выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Свидетельством о государственной регистрации права от 11 февраля 2015 года, бланк _____.

4. Стороны оценивают всё вышеуказанное недвижимое имущество в **2 350 000 (Два миллиона триста пятьдесят тысяч)** рублей 00 копеек, из них земельный участок – в 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, жилой дом – в 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек.

5. Покупатель покупает указанный земельный участок и размещенный на нем жилой дом у **Продавца за 2 350 000 (Два миллиона триста пятьдесят тысяч)** рублей 00 копеек, из них земельный участок – за 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, жилой дом – за 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек.

Оплата части стоимости жилого дома и стоимости земельного участка в размере 353 000 (Триста пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек производится **Покупателем** за счет собственных средств. Оплата части стоимости жилого дома и стоимости земельного участка в размере 1 997 000 (Один миллион девятьсот девяносто семь тысяч) рублей 00 копеек оплачивается **Покупателем** за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых ему Клинским отделением Западного Головного отделения Среднерусского Банка Публичного Акционерного Общества «Сбербанк России», юридический адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 141600, Московская область, г. Клин, ул. Левонабережная, д.1, ИНН 7707083893, БИК 044525225, корр.счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, р/сч. 30301810900006004000, КПП 775002002, код ОКПО 23449381, именуемым в дальнейшем Кредитор, по Кредитному договору № _____, заключенному в г. Клин Московской области _____ (далее Кредитный договор) сроком на _____ (_____) месяцев под _____ (%) годовых.

До подписания настоящего договора **Продавец** получил от **Покупателя** аванс в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек**. Окончательный расчет между сторонами в размере **2 250 000 (Два миллиона двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** будет произведен через депозитарную ячейку банка в течение 1 (одного) дня после государственной регистрации перехода права собственности на имя **Покупателя** и ипотеки в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Стороны договора пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ указанное недвижимое имущество не будет находиться в залоге у **Продавца** до момента полной оплаты **Покупателем** его стоимости.

7. Сторонам известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия сторонами подлинной цены отчуждаемого недвижимого имущества, регистрирующий орган не несет ответственности при наступлении отрицательных последствий.

С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. Залогодержателем является ПАО «Сбербанк» как Банк, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а Залогодателем – **Покупатель**. Право залога Кредитора-Залогодержателя в отношении Квартиры, а также право требования Кредитора-Залогодержателя по Кредитному договору удостоверяются Закладной (далее – «Закладная»), подаваемой **Покупателем** в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с Договором. Стороны договорились, что переход права по Договору будет зарегистрирован только при условии наличия в органе регистрации прав Закладной и заявления **Покупателя** о регистрации залога в пользу Кредитора-Залогодержателя в отношении Квартиры.

8. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора указанное недвижимое имущество не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, рентой, арендой, наймом, безвозмездным пользованием или какими-либо другими обязательствами не обременено.

9. Право собственности на недвижимое имущество возникает у **Покупателя** с момента регистрации перехода права собственности по договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

10. Продавец на момент сделки состоит в зарегистрированном браке, согласие супруга на отчуждение вышеуказанного недвижимого имущества получено. **Покупатель** на момент сделки состоит в зарегистрированном браке. Согласие супруга на приобретение вышеуказанного недвижимого имущества получено.

11. Покупатель удовлетворена качественным состоянием недвижимого имущества путем его внешнего осмотра, произведенного перед заключением данного договора, и не обнаружила при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ей не сообщила **Продавец**.

12. В указанном доме на момент заключения настоящего договора никто не зарегистрирован и не проживает. Лиц, сохраняющих право пользования недвижимым имуществом после его приобретения **Покупателем**, не имеется.

13. Продавец обязуется передать **Покупателю** отчуждаемое недвижимое имущество в фактическое пользование не позже 1 (одного) дня после регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Московской области, в пригодном для постоянного проживания состоянии, свободное от прав и претензий третьих лиц, без задолженностей по платежам за электроэнергию.

14. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ при передаче недвижимого имущества сторонами в обязательном порядке составляется передаточный акт.

15. 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 или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.

16. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что не лишены и не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для сторон кабальной сделкой, отсутствуют обман, насилие, угроза одной стороны другой, содержание сделки соответствует действительным намерениям сторон.

17. Все расходы по заключению настоящего договора и регистрации перехода права несет **Покупатель**.

18. Содержание статей 167, 209, 223, 228, 292 и 556 Гражданского кодекса РФ, статьи 35 Земельного кодекса РФ, статей 34, 35, 36 Семейного Кодекса РФ сторонам известно и понятно.

19. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

20. Переход права собственности подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

21. Настоящий договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр выдается **Продавцу**, один - **Покупателю**, один экземпляр хранится в Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Продавец _____

Покупатель _____