

Договор купи-продажи объекта недвижимости

Российская Федерация, Новосибирская область,
Искитимский район, деревня Бурмистрово
Пятнадцатое января две тысячи шестнадцатого года

Акционерное общество «Агентство финансирования жилищного строительства» ИНН 7727683708, КПП 772701001, местонахождение: Российская Федерация, 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, свидетельство серия 77 № 011607159, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 06 февраля 2009 г. за основным государственным регистрационным номером 1097746050973, в лице гражданина Российской Федерации Фролова Андрея Владимировича 18 февраля 1978 года рождения, место рождения: г. Ярославль, паспорт 05 03 408510, выдан Ленинским РУВД города Владивостока 07 апреля 2003 года, код подразделения 252-001, зарегистрированного по месту пребывания по адресу: г. Ярославль, ул. Блюхера, д. 32, кв. 39, действующего на основании доверенности № 119 от 20 ноября 2015 года (удостоверена 20 ноября 2015 года Соловьевым Игорем Алексеевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрирована в реестре за № 2-2238), именуемое в дальнейшем Продавец, с одной стороны, и

Акционерное общество «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» ИНН 5406406890, КПП 540501001, местонахождение: Российская Федерация, 630102, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Зырянская, дом 53, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Центральному району г. Новосибирска, свидетельство серия 54 № 003430399, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 08 августа 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075406028720, в лице Генерального директора Феликовой Анны Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, вместе именуемые в тексте настоящего договора Стороны, заключили настоящий договор купли-продажи объекта недвижимости (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель – принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество:

- индивидуальный жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, деревня Бурмистрово, улица Заречная, дом 127, далее по отдельности именуемые соответственно Жилой дом и Земельный участок, а вместе именуемые Объект недвижимости.

1.2. Объект недвижимости обладает следующими индивидуализирующими признаками.

1.2.1. Объект недвижимости принадлежит Продавцу:

а) Жилой дом на праве собственности на основании Договора купли-продажи объекта недвижимости от 06 сентября 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 54 АЕ 268183 от 17 декабря 2013 года, выданным Управлением Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 ноября 2013 года сделана запись регистрации № 54-54-08/057/2013-459, кадастровый (или условный) номер 54:07:041001:1138;

b) Земельный участок на праве собственности на основании Договора купли-продажи объекта недвижимости от 06 сентября 2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 54 АЕ 268184 от 13 ноября 2013 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 ноября 2013 года сделана запись регистрации № 54-54-08/057/2013-461, кадастровый (или условный) номер 54:07:041001:0497.

Жилой дом имеет общую площадь 329,2 (Триста двадцать девять целых два десятых) кв. м., этажность 2 (Два), Земельный участок имеет общую площадь 1401 (Одна тысяча четыреста один) кв. м, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства и жилищного строительства.

1.3. Стоимость Объекта недвижимости по договоренности Сторон составляет 1 719 760 (Один миллион семьсот девятнадцать тысяч семьсот шестьдесят) рублей 50 копеек, НДС не облагается (пп. 22 п. 3 ст. 149 и пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации).

1.4. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанный Объект недвижимости никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременен.

1.5. Согласно п. 1 ст. 558 ГК РФ, лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования жилым помещением, являющимся предметом настоящего Договора, после перехода права собственности к Покупателю, отсутствуют.

2. Порядок расчета

2.1. Расчеты между Покупателем и Продавцом производятся в срок до **15 января 2017 года** путем перечисления Покупателем суммы, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, по реквизитам Продавца, указанным в разделе 9 настоящего Договора.

Покупатель не уплачивает проценты за предоставляемую Продавцом отсрочку оплаты стоимости Объекта недвижимости.

2.2. Все платежи по Договору производятся в рублях. Фактом исполнения Покупателем обязательств по оплате является поступление денежных средств на расчетный счет Продавца.

3. Переход права собственности и порядок приема-передачи объекта недвижимости

3.1. Право собственности на Объект недвижимости возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права собственности Покупателя органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2. Фактическая передача Объекта недвижимости от Продавца к Покупателю производится по акту приема-передачи Объекта недвижимости одновременно с подписанием настоящего Договора.

3.3. Обязательства и расходы по содержанию и эксплуатации Объекта недвижимости переходят от Продавца к Покупателю с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект недвижимости.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Передать Покупателю Объект недвижимости путем подписания Передаточного акта согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации одновременно с подписанием настоящего Договора.

4.1.2. Не позднее 12 (Двенадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора осуществить необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.3. Принять произведенную Покупателем оплату.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Принять от Продавца приобретаемый Объект недвижимости путем подписания Передаточного акта согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации одновременно с подписанием Договора.

4.2.2. Оплатить приобретаемый Объект недвижимости в полном размере, порядке и срок, указанные в настоящем Договоре.

4.2.3. С даты государственной регистрации перехода права собственности принять на себя обязанность по уплате всех коммунальных платежей, нести расходы по содержанию Объекта недвижимости, содержать Объект недвижимости в полной исправности и надлежащем состоянии, самостоятельно и за свой счет принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех коммуникаций Объекта недвижимости: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения.

5. Ответственность сторон

5.1. При просрочке исполнения Покупателем обязанности по оплате стоимости Объекта недвижимости Покупатель обязан выплатить Продавцу пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от просроченной суммы за каждый день просрочки. Выплата производится Покупателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего требования Продавцом.

5.2. В случае непредставления Продавцом Объекта недвижимости Покупателю по передаточному акту Объекта недвижимости в срок, установленный в п.3.2 настоящего Договора, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,04 % (Ноль целых четыре сотых) процента от размера стоимости Объекта недвижимости за каждый день просрочки. Выплата производится Продавцом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Покупателя.

5.3. Выплата пени и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств, взятых на себя по настоящему Договору.

5.4. В случае возврата Объекта недвижимости Покупателем по требованию Продавца в связи с неисполнением обязанности по оплате стоимости Объекта недвижимости в установленный Договором срок, Покупатель уплачивает Продавцу 40 (Сорок)% от стоимости Объекта недвижимости.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора помимо воли и вне контроля Сторон, которые Стороны не могли предвидеть:

военных действий, массовых беспорядков, стихийных бедствий, забастовок, блокады и др.;

в силу установленной на основании закона Правительством РФ отсрочки исполнения обязательств (мораторий);

в силу приостановления действия закона или иного правового акта, регулирующего соответствующее отношение.

6.2. При наступлении вышеуказанных обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, должна в пятидневный срок письменно известить другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств непреодолимой силы и оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последующих месяцев, и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами посредством направления противоположной Стороне соответствующего уведомления.

6.3. Если любое из таких обстоятельств непосредственно влияет на исполнение обязательств в срок, обусловленный в настоящем Договоре, то этот срок по письменному соглашению Сторон соразмерно отодвигается на время соответствующего обстоятельства.

6.4. Факт наступления обстоятельств непреодолимой силы должен быть подтвержден Свидетельством (заключением) соответствующих государственных органов.

6.5. Свидетельство, выданное соответствующей Торгово-промышленной Палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.6. После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Стороны возобновляют исполнение обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора и иные условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

7.2. Договор действует до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем обязательств в соответствии с Договором.

7.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта недвижимости после передачи его Покупателю несет Покупатель.

7.4. Покупатель оплачивает расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Объект недвижимости к Покупателю, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ан
«А
Рос
р/с
к/с
БИ
ИН
ОГР

7.5. Продавец уведомляет Покупателя о том, что на дату подписания Договора в Объекте недвижимости никто не зарегистрирован.

7.6. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. В случае перехода права собственности на Объект недвижимости к Продавцу по основаниям и в порядке, установленным настоящим Договором, Покупатель обязуется освободить Объект недвижимости (в том числе от третьих лиц), в том числе путем осуществления в кратчайшие сроки установленных законом действий по снятию с регистрационного учета лиц, зарегистрированных в Объекте недвижимости.

8. Дополнительные условия

8.1. Обеспечением исполнения обязательств по оплате Покупателем стоимости Объекта недвижимости, указанной в п.1.3 настоящего Договора, является ипотека в силу закона, возникающая в соответствии со ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом страхование Объекта недвижимости Покупателем не осуществляется.

8.2. Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 1 (Один) для Продавца, 1 (Один) для Покупателя.

8.3. При изменении реквизитов Стороны обязаны немедленно уведомить друг друга в письменном виде заказными почтовыми отправлениями, телеграммой.

8.4. Права, обязанности, ответственность Сторон, которые не урегулированы в настоящем Договоре, регламентируются законодательством Российской Федерации.

8.5. Споры, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, если они не могут быть разрешены путем переговоров, передаются на рассмотрение в уполномоченный орган судебной власти в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Все изменения или дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:

Акционерное общество

«Агентство финансирования жилищного строительства»

Российская Федерация, 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69

р/с 40701810392000000927 в Банке ГПБ (АО) г. Москва

к/с 30101810200000000823

БИК 044525823

ИНН/КПП 7727683708/772701001

ОГРН 1097746050973

Покупатель:

Акционерное общество

«Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования»

Российская Федерация, 630102, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Зыряновская, дом 53

р/с 40702810204000001365 в Банке «Левобережный» (ПАО)

к/с 30101810100000000850

БИК 045004850

ИНН/КПП 5406406890/540501001

ОГРН 075406028720

Подписи Сторон:

Продавец:

Рябов Андрей Владимирович

Покупатель:

Мешкова Анна Александровна

Прошито и пронумеровано
3 (три) листа

подпись

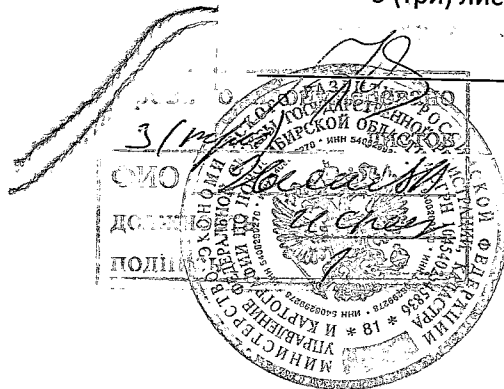
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области
Номер регистрационного округа 54

Произведена государственная регистрация
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Дата регистрации: 16.03.2016

Номер регистрации: 54-19/003/2016/570/2016-31992

Регистратор: Усолов И.А.
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области
Номер регистрационного округа 54

Произведена государственная регистрация
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Дата регистрации: 18.03.2016

Номер регистрации: 54-19/003/2016/570/2016-32112

Регистратор: Усолов И.А.
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области
Номер регистрационного округа 54

Произведена государственная регистрация
ИПОТЕКА в пользу заемщика

Дата регистрации: 28.03.2016

Номер регистрации: 54-19/003/2016/570/2016-32011

Регистратор: Усолов И.А.
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области
Номер регистрационного округа 54

Произведена государственная регистрация
ИПОТЕКА в пользу заемщика

Дата регистрации: 16.03.2016

Номер регистрации: 54-19/003/2016/570/2016-32011

Регистратор: Усолов И.А.
(Ф.И.О.)