

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ  
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ БАНКА

гор. Череповец

01 апреля 2025 года

**Мы, гр. Дунаева Лариса Васильевна**, 07.07.1973 года рождения, гражданство: Российская Федерация, паспорт 1918 189398, выдан УМВД России по Вологодской области 31.07.2018, код подразделения 350-003, адрес: Вологодская обл., гор. Череповец, пр. Шекснинский, д. 25, кв. 309, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

**гр. Ермаханова Юлия Николаевна**, 09.06.1979 года рождения, гражданство: Российская Федерация, паспорт 1924 529372, выдан УМВД России по Вологодской области 26.08.2024, код подразделения 350-003, адрес: Вологодская обл., Шекснинский р-н., пос. Шексна, ул. Шлюзовая, д. 24, кв. 4,

**гр. Сорокина Доминика Евгеньевна**, 28.06.2008 года рождения, гражданство: Российская Федерация, паспорт 1921 383465, выдан УМВД России по Вологодской области 16.07.2022, код подразделения 350-029, адрес: Вологодская обл., Шекснинский р-н., пос. Шексна, ул. Шлюзовая, д. 24, кв. 4, действующая с согласия своего законного представителя - **гр. Ермахановой Юлии Николаевны**, 09.06.1979 года рождения, гражданство: Российская Федерация, паспорт 1924 529372, выдан УМВД России по Вологодской области 26.08.2024, код подразделения 350-003, адрес: Вологодская обл., Шекснинский р-н., пос. Шексна, ул. Шлюзовая, д. 24, кв. 4, именуемые в дальнейшем совместно и по отдельности «**Покупатель**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец, обязуется передать, а Покупатель, обязуется принять в общую долевую собственность: 13/20 доли в праве Ермахановой Юлии Николаевне и 7/20 доли в праве Сорокиной Доминике Евгеньевне - и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество:

- жилое помещение (Квартира), по адресу: **Вологодская обл., гор. Череповец, ул. Архангельская, д. 11, кв. 118, общей площадью 43,5 кв.м., расположенное на 3 этаже жилого дома, кадастровый номер: 35:21:0203012:1825** (именуемое в дальнейшем - «**Объект недвижимости**»).

2. Указанный Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании: Договор купли-продажи квартиры от 20.09.2011, дата регистрации 03.10.2011 № 35-35-12/101/2011-491, Акт приема-передачи квартиры, 20.09.2011.

3. Стороны оценивают Объект недвижимости в **3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек**. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и изменению не подлежит.

4. Расчет между Сторонами производится в следующем порядке:

4.1. Сумму в размере **30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек** Покупатель передал Продавцу за счет собственных денежных средств, до подписания настоящего Договора.

4.2. Сумму в размере **2 870 000 (Два миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек** Покупатель передаёт Продавцу за счет собственных денежных средств, в порядке, предусмотренном п.п. 4.4. настоящего Договора.

4.3. Сумму в **700 000 (Семьсот тысяч) рублей 00 копеек** Покупатель передает Продавцу за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Покупателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемый далее «**БАНК**»), не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности, но и не позднее 3-х рабочих дней со дня регистрации, в соответствии с Кредитным договором от «01» апреля 2025 года № 101714533 заключенным в городе Черепов-

це Вологодской области (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и его ипотеки в силу закона в пользу Банка.

С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Объект недвижимости считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Покупателя на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) на Объект недвижимости. Залогодержателем является ПАО Сбербанк.

Покупатель обязуется в течение всего периода действия ипотеки на Объект недвижимости без предварительного письменного согласия Банка: не отчуждать Объект недвижимости и не осуществлять его последующую ипотеку; не сдавать Объект недвижимости в аренду/наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц; не проводить переустройство и перепланировку Объекта недвижимости.

4.4. Расчеты по сделке купли-продажи Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Покупатель.

Перечисление денежных средств в размере **3 570 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек** в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю, а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

Получатель: Дунаева Лариса Васильевна;

Номер счёта: 40817810712009886055;

Банк получателя: Вологодское отделение № 8638 ПАО Сбербанк;

БИК: 041909644;

Корр. счёт: 30101810900000000644;

ИНН: 7707083893;

КПП: 352502001.

4.5. Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на объект недвижимого имущества, указанный в п. 1 Договора к Покупателю, а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка.

5. В соответствии с п. 5 ст.488 ГК РФ ипотека в пользу Продавца не возникает.

6. Стороны согласовали, что существенным условием настоящего договора является условие по оплате, включая сроки оплаты. В случае неоплаты или неполной оплаты Покупателем стоимости приобретаемого Объекта недвижимости, переход права собственности на который за ним зарегистрировано, по требованию одной из Сторон - договор может быть расторгнут с возвращением переданного по договору Объекта недвижимости Продавцу.

7. Стороны согласовали, что за нарушение сроков оплаты по настоящему договору Покупатель выплачивает Продавцу штрафную неустойку в размере 0,1% в день от суммы долга, при этом стороны бремя доказывания не нарушения сроков оплаты возложили на Покупателей.

8. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Объекта недвижимости, установленным путем внутреннего осмотра Объекта недвижимости перед заключением настоящего до-

говора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

9. Продавец гарантирует, что не имеет других членов семьи и третьих лиц, чьи интересы были бы нарушены при отчуждении указанного Объекта недвижимости.

9.1. Продавец уведомляет Покупателя, что на момент приобретения Объекта недвижимости в браке не состояла.

10. До подписания настоящего договора Объект недвижимости никому другому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

11. Покупатель уведомлен, что в указанном Объекте недвижимости никто не зарегистрирован.

12. Продавец обязуется освободить и передать Покупателю Объект недвижимости по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости, но не ранее полной оплаты Объекта недвижимости Покупателем по настоящему договору. Стороны договорились, что переход права собственности от Продавца к Покупателю не зависит от исполнения факта подписания акта-приема передачи. В момент подписания Сторонами акта приема-передачи Продавец передает Покупателю ключи от Объекта недвижимости. Продавец обязуется передать Объект недвижимости в пригодном для его использования состоянии, свободным от прав и претензий третьих лиц, без задолженностей по коммунальным и иным платежам.

13. Стороны, руководствуясь ст. 421 ГК РФ пришли к соглашению, что в случае выявления задолженности по Объекту недвижимости, а именно задолженности по коммунальным платежам по Объекту недвижимости, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта после перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю, Продавец обязуется погасить выявленную задолженность в срок не более 3 (трех) календарных дней с момента предоставления последнему подтверждающих наличие задолженности документов.

14. Покупатель приобретает право собственности на указанный Объект недвижимости после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

15. С содержанием статей 167, 209, 223, 288, 292 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 30, 31, Жилищного кодекса РФ, ст. 69 ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости» Стороны ознакомлены.

16. Стороны настоящего договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой, попечительством и патронажем, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях, договор не является для Сторон кабальной сделкой; в отношении каждой из Сторон не возбуждалось и не возбуждено дело о банкротстве гражданина.

17. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

18. Стороны, руководствуясь ст. 421 и 461 ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом Договора недействительным или расторжения настоящего Договора по причинам, возникшим по вине Продавца, а также предъявления прав третьими лицами к Покупателю, и изъятия Объекта недвижимости у Покупателя по этим основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора, Продавец обязуется вернуть всё полученное по сделке, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящего Объекта недвижимости.

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

20. 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.

21. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания.

22. Право на Объект недвижимости, подлежащее государственной регистрации, возникает, изменяется и прекращается с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (п. 2 Статьи 8.1. ГК РФ).

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

24. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в будущем по настоящему договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его действительности, изменения, исполнения, прекращения, рассматриваются в судах в соответствии с действующим законодательством.

25. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два из которых находятся у Покупателя, один у Продавца.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец:**

---

**Покупатель:**

---

**Покупатель, действующий с согласия законного представителя:**

---

**С действиями несовершеннолетней согласна:**

---

**Документ подписан  
электронной подписью**

Сертификат: 4ddd3b300b2b2c5b54b7c2daad0bf925c

Владелец: Дунаева Лариса Васильевна

Действителен: с 2025-04-01 до 2026-04-01

Время подписания: 2025-04-01 10:57:35

**Документ подписан  
электронной подписью**

Сертификат: 488249d00b2b25bbb4c182cdf4b6ff356

Владелец: Сорокина Доминика Евгеньевна

Действителен: с 2025-04-01 до 2026-04-01

Время подписания: 2025-04-01 10:58:03

**Документ подписан  
электронной подписью**

Сертификат: 4362aa000b2b25a804a9a0a425d3b295e

Владелец: Ермаханова Юлия Николаевна

Действителен: с 2025-04-01 до 2026-04-01

Время подписания: 2025-04-01 10:58:13