

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

Город Череповец

«02» ноября 2022 год

Гражданин РФ Власова Наталья Сергеевна, 03.12.1982 года рождения, паспорт 19 08 № 552689, выдан 29.07.2008 года Отделом УФМС России по Вологодской области в городе Череповце, код подразделения 350-003, зарегистрированная по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Красная, д. 32/1, кв.192, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и

Гражданин РФ Шубенок Виталий Григорьевич, 16.11.1971 года рождения, паспорт 27 16 № 634838, выдан 17.12.2016 года Отделением УФМС России по Калининградской области в Гвардейском районе, код подразделения 390-011, зарегистрирован по адресу: Калининградская область, р-н Гвардейский, г. Гвардейск, ул. Свиридова, д. 11, кв. 5, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны,

далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПОКУПАТЕЛЬ за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (далее – КРЕДИТОР) ПОКУПАТЕЛЮ в кредит согласно Кредитному договору № V623/3060-0000074 от 02 ноября 2022 года, заключенному в городе Череповце Вологодской области между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее – Кредитный договор), покупает в собственность у ПРОДАВЦА объект недвижимости, находящийся по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Гоголя, д. 22, кв. 119 (далее – ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ).

На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является КРЕДИТОР. Права КРЕДИТОРА как залогодержателя удостоверяются закладной. Регистрирующий орган: Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (далее – Регистрирующий орган).

1.2. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ находится в собственности ПРОДАВЦА на основании Договора дарения квартиры от 06.10.1999 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 октября 1999 года сделана запись регистрации №35-35-21-2/1999-517.

1.3. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ состоит из 1 (одной) жилой комнаты, имеет общую площадь 28.5 (Двадцать восемь целых пять десятых) кв. м, кадастровый(или условный) номер: 35:21:0203011:1691.

1.4. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ продается по цене в размере **1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей 00 копеек Российской Федерации.**

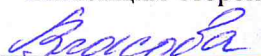
1.5. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, брачный договор в отношении него не составлялся, лиц, сохраняющих право пользования ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется.

Также ПРОДАВЕЦ подтверждает и гарантирует, что:

- не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение ближайшего месяца, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.
- на приобретение ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ не использовались средства материнского капитала, что ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

1.6. На момент заключения настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ никто не зарегистрирован.

1.7. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого)

  
ПРОДАВЕЦ

  
ПОКУПАТЕЛЬ

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(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

## 2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

- 2.1. Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ производится в следующем порядке:
- 2.1.1. Покупатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере 1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч ) рублей Российской Федерации, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (ОГРН 1197746330132, далее – ООО «Экосистема недвижимости М2») № 40702810009800000663, открытого в Банке ВТБ (ПАО), БИК 044525411, Кор/счет 30101810145250000411 (далее – Номинальный счет) не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания Договора. Расходы по расчетам с использованием Номинального счета несет Покупатель.
- Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты Цены Договора в размере 1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей Российской Федерации осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» от органа, осуществляющего государственную регистрацию информацию о государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю и залога в силу закона в пользу Банка ВТБ (ПАО).
- 2.1.2. Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Покупателя в размере 700 000 (Семьсот тысяч) рублей Российской Федерации и кредитных средств в размере 1 100 000 (Один миллион сто тысяч) рублей Российской Федерации, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, пер Дегтярный, д. 11, лит. А., почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, согласно Кредитному договору № V623/3060-0000074 от «02» ноября 2022 года, заключенному в городе Череповец между Шубенок Виталием Григорьевичем и Банком .
- 2.1.3. Полный и окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ подтверждается выпиской по счету ПРОДАВЦА, подтверждающей получение денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.


## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

- 3.1.1. С даты заключения настоящего Договора до фактической передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, не сдавать его в аренду, наём, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц и правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА.
- 3.1.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Регистрирующий орган заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ.
- 3.1.3. Передать ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, свободный от прав и претензий третьих лиц».

### 3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

- 3.2.1. Требовать полной оплаты за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору.

  
ПРОДАВЕЦ

  
ПОКУПАТЕЛЬ

### 3.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

- 3.3.1. Оплатить приобретаемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по цене, указанной в п.1.4 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п.2 настоящего Договора.
- 3.3.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Регистрирующий орган заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона.
- 3.3.3. В течение срока, указанного в п.3.1.3 настоящего Договора, принять от ПРОДАВЦА вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.

### 3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:


- 3.4.1. Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За нарушение ПРОДАВЦОМ обязательства, установленного п.3.1.2. Договора, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 4.2. За нарушение ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства, установленного п.3.3.2. Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

- 5.1. Стороны пришли к соглашению, что Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ подлежит государственной регистрации. Одновременно с подачей на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области представляется закладная, удостоверяющая права КРЕДИТОРА как залогодержателя, оформляемая в дату заключения Договора, а также заявление ПОКУПАТЕЛЯ о государственной регистрации ипотеки в силу закона. Подача документов в Регистрирующий орган на государственную регистрацию ипотеки Предмета ипотеки осуществляется с использованием защищенных каналов информационно-телекоммуникационной сети Интернет в установленном Законодательством порядке.
- 5.2. Право собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.
- 5.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не возникает.
- 5.4. На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА – Банка ВТБ (публичное акционерное общество), находящегося по адресу: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, д. 11 литер А, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, Субкорсчет 30101810240300000707 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044030707, почтовый адрес: 109147, Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), предоставившего ПОКУПАТЕЛЮ, ипотечный кредит на покупку

  
ПРОДАВЕЦ

  
ПОКУПАТЕЛЬ

**ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.**

- 5.5. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ стороны договорились передаточный акт не составлять, настоящий договор считать одновременно документом о передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, а квартиру – принятой ПОКУПАТЕЛЕМ с момента подписания настоящего договора.
- 5.6. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору к нему.
- 5.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.8. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
- 5.9. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для ПРОДАВЦА, ПОКУПАТЕЛЯ и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.
- 5.10. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 288, 292, 339, 339.1, 343, 348, 349, 433, 450, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 43, 50, 55, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известно и понятно.
- 5.11. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции по месту нахождения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.
- 5.12. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 5.13. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Регистрирующем органе.

**6. ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ПРОДАВЕЦ**

*Власова Власова Наталья Сергеевна*

**ПОКУПАТЕЛЬ**

*Шубенок Виталий Григорьевич*

*Власова*  
ПРОДАВЕЦ

*Шубенок*  
ПОКУПАТЕЛЬ