

## Договор купли-продажи квартиры.

г. Череповец

29 декабря 2025 года

Мы, гр. РФ **Колосова Елена Алексеевна**, пол женский, 07.08.1987 года рождения, место рождения: гор. Череповец Вологодской обл., паспорт гражданина Российской Федерации: 19 13 № 914573, выдан Межрайонным Отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповце 12.11.2013 года, код подразделения: 350-003, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, деревня Степаново, тер. Лужки, улица Лесная, дом 3, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

гр. РФ **Шиловский Сергей Николаевич**, пол мужской, 07.08.1980 года рождения, место рождения: г. Никольск Вологодская обл., паспорт гражданина Российской Федерации: 19 25 № 590253, выдан УМВД России по Вологодской области 12.09.2025 года, код подразделения: 350-003, зарегистрирован по адресу: Вологодская область, Никольский район, город Никольск, улица Красная, дом 180, квартира 1, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор купли-продажи (далее по тексту – **Договор**) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора.

1.1. **Продавец** продал, а **Покупатель** купили в собственность недвижимое имущество – трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: **Вологодская область, город Череповец, улица Олимпийская, дом 25, квартира 92**, общей площадью 66 (Шестьдесят шесть) кв.м., кадастровый номер: **35:21:0203009:1197** (далее по тексту – **Объект**).

1.2. **Объект** принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании Договора дарения квартиры от 05.05.2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.09.2014 года сделана запись № 35-35-23/013/2014-083.

### 2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Стоимость **Объекта** составляет **6 200 000 (Шесть миллионов двести тысяч)** рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. **Стороны** устанавливают следующий порядок оплаты стоимости **Объекта**.

2.2.1. Часть стоимости **Объекта** в размере **5 200 000 (Пять миллионов двести тысяч)** рублей оплачивается за счет собственных средств **Покупателя**.

2.2.2. Часть стоимости **Объекта** в размере **1 000 000 (Один миллион)** рублей оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных **Шиловскому Сергею Николаевичу** (далее по тексту – **Заемщик**) на приобретение **Объекта** в соответствии с **Кредитным договором № 119207466 от 29.12.2025 года** (далее по тексту – **Кредитный договор**), заключенным в: г. Череповец банком ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, корреспондентский счет 30101810400000000225 (далее по тексту – **Банк**). Условия предоставления кредита предусмотрены **Кредитным договором**.

### 2.3. Порядок расчетов по Договору.

2.3.1. Сумма в размере **5 200 000 (Пять миллионов двести тысяч)** рублей оплачивается за счет собственных средств **Покупателя** путем передачи **Продавцу** наличных денежных средств до подписания настоящего Договора, что подтверждается Распиской.

2.3.2. Расчеты по сделке купли-продажи **Объекта**, указанные в п. 2.2.2., 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 счете, является **Покупатель**.

2.3.2.2. Перечисление денежных средств **Продавцу** в счет оплаты **Объекта** осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247, по поручению **Покупателя** после государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю**, а также государственной регистрации ипотеки **Объекта** в силу закона в пользу **Банка**, по следующим реквизитам: получатель **Колосова Елена Алексеевна**, р/с **40817810204002347811**, Банк получателя: АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8637 ПАО СБЕРБАНК, БИК: 041117601, корреспондентский счёт 30101810100000000601, ИНН: 7707083893, в сумме **1 000 000 (Один миллион)** рублей.

2.3.2.3. Передача денежных средств **Продавцу** в счет оплаты стоимости **Объекта** осуществляется в течение от 1 (одного) до 5 (пяти) рабочих дней с даты получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на **Объект**, указанный в п.1 **Договора**, к **Покупателю** и ипотеки **Объекта** в силу закона в пользу **Банка** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 3. Существенные условия договора

3.1. С даты государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости **Объект** находится в залоге (ипотеке) у **Банка** на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г.

3.2. При регистрации права собственности **Покупателя** на **Объект** одновременно подлежит регистрации право залога **Объекта** в пользу **Банка**. Залогодержателем по данному залогу является **Банк**, а Залогодателем – **Покупатель**.

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

3.4. **Продавец** гарантирует, что при приобретении **Объекта** и оплату жилищного кредита средства МСК не использовались.

3.5. **Покупатель** осмотрел **Объект** и претензий по его качеству не имеют. **Продавец** обязуется передать **Объект** в том состоянии, в котором он находится на день подписания **Договора**.

3.6. **Объект** передается в течение 14 календарных дней с момента полного расчета по настоящему Договору на основании Акта приема-передачи квартиры, который является документом, подтверждающим передачу **Объекта Продавцом** и его прием **Покупателем** (ст. 556 ГК РФ). **Объект** передается не обремененным задолженностями по коммунальным платежам, абонентской платой за телефон (при наличии), иными платежами, связанными с использованием и владением **Объектом Продавцом**.

#### 4. Заверения Сторон

4.1. **Продавец** дает **Покупателю** заверения в том, что в момент подписания **Договора**:

4.1.1. **Продавец** является полноправным и законным собственником **Объекта**, право собственности **Продавца** никем не оспаривается.

4.1.2. **Объект** не отчужден, никому не продан, не подарен, не заложен, не передан в возмездное или безвозмездное пользование.

4.1.3. **Объект** в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом правами третьих лиц или какими-либо иными обязательствами не обременен; лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования **Объектом** после государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю** в соответствии со ст. 292, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется; лиц, обладающих иным правом пользования **Объектом** и сохраняющих его после приобретения **Объекта Покупателем**, не имеется.

4.1.4. **Продавец** заверяет **Покупателя** в том, что на момент подписания настоящего **Договора** зарегистрированные и проживающие в **Объекте** лица отсутствуют.

4.1.5. **Продавец** не имеет просроченной и текущей задолженности по коммунальным платежам за **Объект** и по взносам за капитальный ремонт дома, в котором расположен **Объект**.

4.1.6. Настоящим **Продавец** заверяет, что не является участником какой-либо специальной операции, проводимой правоохранительными органами Российской Федерации или Центральным Банком Российской Федерации; ему никто об этом не сообщал и не просил скрыть эту информацию; с ним не связывались никакие третьи лица, не сообщали о попытках мошенников украсть его сбережения на счетах или получить на него кредит в банке, не принуждали его к заключению настоящего **Договора** в целях помощи правоохранительными органами Российской Федерации, Центральному Банку Российской Федерации или Росфинмониторингу и не просили скрывать полученную от них информацию.

4.1.7. Настоящим **Продавец** заверяет, что имеет реальное намерение получить деньги за продаваемую **Квартиру** и распорядиться ими по своему усмотрению, не намерен передавать или перечислять указанные деньги третьим лицам в целях помощи правоохранительным органам в разоблачении или поимке предполагаемых преступников.

4.1.8. Настоящим **Продавец** заверяет, что осознает и соглашается с тем, что после перехода права собственности на **Квартиру** к **Покупателю** он (**Продавец**) утратит все права на них и должен будет освободить **Квартиру** и передать ее **Покупателю** в единоличное полное владение, а также будет не вправе требовать у **Покупателя** возврата объектов по тому мотиву, что он полагал, что он не утрачивает права собственника **Квартиры** и/или, что после получения денег право собственности на **Квартиру** перейдет к **Продавцу** обратно при помощи правоохранительных органов и/или иных третьих лиц.

4.2. **Продавец** дает **Покупателю**, а **Покупатель** дает **Продавцу** заверения в том, что в момент подписания **Договора** они:

4.2.1. По состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

4.2.2. Не ограничены в дееспособности.

- 4.2.3. Не лишены дееспособности.
- 4.2.4. Не состоят под опекой и попечительством.
- 4.2.5. Не состоят на учете в лечебных (профилактических) учреждениях по поводу психических заболеваний и/или наркологической зависимости.
- 4.2.6. Не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора.
- 4.2.7. Не находятся под влиянием обмана, насилия, угрозы, стечения тяжелых обстоятельств или под влиянием третьих лиц, полностью отдают отчет в своих действиях и их правовых последствиях.
- 4.2.8. Не являются должниками в деле о банкротстве.
- 4.2.9. Не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь подачу заявления о банкротстве как физического лица или индивидуального предпринимателя в течение ближайших шести месяцев.
- 4.2.10. Не планируют подавать заявление о признании себя банкротом.

4.3. Стороны дают друг другу заверения в том, что каждая из них:

- 4.3.1. Заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств.
  - 4.3.2. Заключает Договор не на крайне невыгодных для себя условиях.
  - 4.3.3. Не считает для себя Договор кабальной сделкой.
- 4.4. В случае, если данные в Договоре заверения не соответствуют действительности, давшее их лицо несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки (статья 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации).

## 5. Заключительные положения

5.1. Договор действует до даты полного исполнения **Продавцом** и **Покупателем** обязательств в соответствии с разделами 3, 4, 5 настоящего Договора.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предоставления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения Договора.

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

5.4. Право залога у **Продавца** на **Объект** не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации. Право собственности на **Объект** переходит к **Покупателю** с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю**. При этом **Покупатель** принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт **Объекта**.

5.5. 4.3. Переход права собственности и ипотека в силу закона в пользу **Банка** подлежат государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.5. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 17, 38 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 34-36 Семейного кодекса Российской Федерации, статей 77, 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года Сторонам известны и понятны.

5.6. **Продавец** гарантирует, что не является иностранным агентом в понимании Федерального закона от 14.07.2022 N 255-ФЗ «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием», и он не обязан использовать специальный рублевый счет, открытый в уполномоченном банке, режим которого, в том числе особенности внесения на него платежей и списания с него средств, устанавливается решением Совета.

5.7. Расходы, связанные с заключением **Договора** и государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект** несет **Покупатель**.

5.8. **Договор** составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для **Продавца** и **Покупателя**.

## 6. Подписи сторон.

**Продавец:**

---

*Колосова Елена Алексеевна*

**Покупатель:**

---

*Шиловский Сергей Николаевич*