

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

Город Череповец

«21» декабря 2021 год

**Гражданка РФ Тяпкина Лидия Александровна**, пол женский, 12.12.1959 года рождения, место рождения: город Череповец Вологодской области, паспорт гражданина РФ серия 19 04 № 251212, выдан УВД города Череповца Вологодской области 24.02.2005 года, код подразделения 352-003, зарегистрирована по адресу: Россия, Вологодская область, город Череповец, улица Краснодонцев, дом 94, квартира 256, именуемая в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и

**Гражданин РФ Лебедев Олег Михайлович**, пол мужской, 31.12.1977 года рождения, место рождения: город Череповец Вологодской области, паспорт гражданина РФ серия 19 04 № 159469, выдан УВД города Череповца Вологодской области 22.01.2004 года, код подразделения 352-003, зарегистрирован по адресу: Россия, Вологодская область, город Череповец, улица К.Беляева, дом 71, квартира 143, 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 № **623/1589-0003054** от 21.12.2021 года, заключенному в городе Череповец Вологодской области между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее – Кредитный договор), покупает в собственность у ПРОДАВЦА объект недвижимости, находящийся по адресу: **Россия, Вологодская область, город Череповец, улица Юбилейная, дом 15, квартира 63** (далее – ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ).  
На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является КРЕДИТОР. 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 Свидетельства о праве на наследство по завещанию от 26.03.2019, выдал нотариус по нотариальному округу город Череповец и Череповецкий район Вологодской области Найденко И.П. 26.03.2019, реестровый номер 35/20-н/35-2019-1-1538.
- 1.3. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ состоит из 2 (двух) жилых комнат, имеет общую площадь 45,7 (Сорок пять целых семь десятых) кв. м, кадастровый номер: 35:21:0203013:3710.
- 1.4. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ продается по цене в размере **2 700 000 (Два миллиона семьсот 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

  
ПРОДАВЕЦ

  
ПОКУПАТЕЛЬ

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.

## 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 **2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) рублей** Российской Федерации, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Покупателем на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с использованием Номинального счета несет Покупатель.
- Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты Цены Договора в **2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) рублей** Российской Федерации осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» от органа, осуществляющего государственную регистрацию информации 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 **1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей** Российской Федерации до подписания настоящего Договора и кредитных средств в размере **1 500 000 (Один миллион пятьсот 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 № № **623/1589-0003054** от 21.12.2021 года, заключенному в городе Череповец между **Лебедевым Олегом Михайловичем** и Банком .
- 2.1.2. 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. Принять от ПРОДАВЦА вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.

### 3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

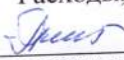
- 3.4.1. Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

## 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.
- 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 ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.
- 5.5. В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача Недвижимого имущества осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. ПРОДАВЕЦ обязуется передать указанное Недвижимое имущество ПОКУПАТЕЛЮ по акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.
- 5.6. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ с момента подписания передаточного акта.
- 5.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на

  
ПРОДАВЕЦ

  
ПОКУПАТЕЛЬ

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.
- 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**

Гришина Людмила Александровна Гриш

**ПОКУПАТЕЛЬ**

Лебедев Олег Михайлович ОМ

Гриш

ПРОДАВЕЦ

ОМ

ПОКУПАТЕЛЬ

## Акт приема-передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Город Череповец

21.12.2021 года.

Мы, нижеподписавшиеся,

**гр. Тяпкина Лидия Александровна**, пол женский, 12.12.1959 года рождения, место рождения: город Череповец Вологодской области, паспорт гражданина РФ серия 19 04 № 251212, выдан УВД города Череповца Вологодской области 24.02.2005 года, код подразделения 352-003, зарегистрирована по адресу: Россия, Вологодская область, город Череповец, улица Краснодонцев, дом 94, квартира 256, именуемая в дальнейшем – **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны,

и **гр. Лебедев Олег Михайлович**, пол мужской, 31.12.1977 года рождения, место рождения: город Череповец Вологодской области, паспорт гражданина РФ серия 19 04 № 159469, выдан УВД города Череповца Вологодской области 22.01.2004 года, код подразделения 352-003, зарегистрирован по адресу: Россия, Вологодская область, город Череповец, улица К.Беляева, дом 71, квартира 143, именуемый в дальнейшем – **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

составили настоящий акт приема-передачи объекта недвижимости в соответствии с условиями Договора купли-продажи от 21.12.2021 года (далее «Договор») о том, что **ПРОДАВЕЦ** передал, а **ПОКУПАТЕЛЬ** принял квартиру, расположенную по адресу: **Россия, Вологодская область, город Череповец, улица Юбилейная, дом 15, квартира 63**, общей площадью 45,7 (Сорок пять целых семь десятых) кв.м., (далее по тексту указанная квартира именуется «Объект недвижимости») в качественном состоянии, каком оно было на момент внутреннего осмотра до подписания договора.

**ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** передан в пригодном для жилья состоянии. **ПОКУПАТЕЛЬ** осмотрел квартиру, претензий к качеству не имеет. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего Акта квартира находится в надлежащем состоянии и не имеет недостатков либо дефектов, препятствующих ее использованию в целях проживания.

**ПРОДАВЕЦ** освободил Квартиру, передал **ПОКУПАТЕЛЮ** ключи, а также документы, подтверждающие отсутствие задолженности по коммунальным платежам.

Стороны не имеют друг к другу материальных претензий, подтверждают произведение полных расчетов по договору купли-продажи.

Стороны в настоящем акте договорились зафиксировать показания приборов учета, потребляемых в **ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ** ресурсов на момент подписания настоящего акта:

- Показания счетчика отопления \_\_\_\_\_

- Показания счетчика газа 252,867 м<sup>3</sup>
- Показания счетчика электроэнергии 6564,8 кВт
- Показания счетчика горячего водоснабжения 88,632 м<sup>3</sup>
- Показания счетчика холодного водоснабжения 264,31 м<sup>3</sup>

В случае обнаружения задолженности ПРОДАВЕЦ обязуется за свой счет погасить начисленные задолженности до указанных выше показаний приборов учета потребляемых ресурсов включительно, и до 21.12.2021 года включительно за техническое обслуживание, коммунальные услуги за капитальный ремонт в соответствии с договором.

ПОКУПАТЕЛЬ принял ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, а ПРОДАВЕЦ передал ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ в удовлетворяющем ПОКУПАТЕЛЯ состоянии.

С момента подписания настоящего передаточного акта риск случайной гибели или случайного повреждения указанного ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр ПРОДАВЦУ и один экземпляр ПОКУПАТЕЛЮ.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ПРОДАВЕЦ:**

Тяпкина Лидия Александровна *Лидия*  
 гр. Тяпкина Лидия Александровна

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

Лебедев Олег Михайлович *Олег*  
 гр. Лебедев Олег Михайлович