

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ
КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ**

Город Череповец

«27» августа 2024 года

Гражданка Российской Федерации **Юмалова Татьяна Владиславовна**, 17.10.1972 года рождения, место рождения: с. Большой Улуй Большешулейского района Красноярского края, паспорт 19 17 153615, выдан 16.11.2017 года, Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповце, код подразделения 350-003, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Городецкая, дом 1, квартира 114,

именуемая в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**» с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Селяков Андрей Сергеевич**, 09.07.1999 года рождения, место рождения: гор. Никольск Вологодская область, паспорт гражданина РФ 19 24 528629, выдан УМВД России по Вологодской области 13.08.2024 года, код подразделения 350-003, зарегистрирован по адресу: Вологодская область, Никольский район, д. Сырково, дом 27, 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 № V623/1589-0001796 от «27» августа 2024 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 область, город Череповец, улица Наседкина, дом 19, квартира 275** (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 Разрешения на ввод в эксплуатацию от 29.08.2014 №RU35328000-49, выданного Управлением архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца; Договора участия в долевом строительстве от 02.09.2013 №Н-30/2-5-275; Дополнительного соглашения к договору №Н-30/2-5-275 от 02.09.2013г. участия в долевом строительстве от 23.07.2014; Акта приема-передачи от 29.08.2014 года, что подтверждается записью государственной регистрации права № 35-35-21/059/2014-497 от 04.12.2014 г.

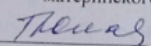
1.3. **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** состоит из 1 (одной) комнаты, имеет общую площадь 39,7 (тридцать девять целых семь десятых) кв. м, кадастровый номер: **35:21:0501008:5517**.


1.4. **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** продается по цене в размере **3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч)** рублей 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, а также лиц, обладающих правом пользования **ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ**, 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 с 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 указанной квартиры не использовались средства материнского капитала, что указанная квартира не была заложена по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченным


ПРОДАВЕЦ


ПОКУПАТЕЛЬ

органами Российской Федерации по наделинию несовершеннолетних детей долями в указанной квартире.

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 **2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч)** рублей Российской Федерации, с использованием номинального счета 1197746330132, далее – ООО «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (ОГРН Банка 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 **2 600 000 (Два миллиона шестьсот 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» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ и залога в силу закона в пользу Банка ВТБ (ПАО) по реквизитам:

Получатель - Юмалова Татьяна Владиславовна, Счет получателя 40817810912002344763 Валюта счета Российский рубль (RUB) Банк получателя Вологодское отделение №8638 ПАО Сбербанк БИК Банка получателя 041909644 ИНН Банка получателя 7707083893 КПП Банка получателя 352502001 Корреспондентский счет 30101810900000000644, почтовый адрес Банка получателя: г. Череповец, б. Доменищиков, 29.

2.1.2. Оплата цены Договора производится за счет *собственных денежных средств Покупателя* в размере **1 000 000 (Один миллион)** рублей Российской Федерации до подписания настоящего Договора и *кредитных средств* в размере **2 600 000 (Два миллиона шестьсот 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 № V623/1589-0001796 от «27» августа 2024 года, заключенному в городе Череповце между **Селяковым Андреем Сергеевичем** и Банком.

2.1.2. Полный и окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ подтверждается, распиской ПРОДАВЦА, платежным документом Банка и выпиской по счету ПРОДАВЦА, подтверждающей получение денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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.

ПРОДАВЕЦ имеет право:

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

Юмалова Татьяна Владиславовна
ПРОДАВЕЦ

Селяков Андрей Сергеевич
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.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

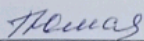
- 3.4.1. Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

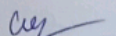
4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 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 подлежат государственной регистрации. Одновременно с подачей на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Управление 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.
- 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: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29., ИНН 7702070139, ОГРН 102773960939 Субкорчет 30101810240300000707 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044030707, почтовый адрес: 10914 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 Гражданского кодекса РФ стороны договорились передаточный акт 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.


ПРОДАВЕЦ


ПОКУПАТЕЛЬ

- 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 3-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

Никольева Татьяна Владимировна

ПОКУПАТЕЛЬ

Сидков Андрей Сергеевич

Никольева
ПРОДАВЕЦ

Сидков
ПОКУПАТЕЛЬ

ОПИСАНИЕ ПЕРЕДАВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Гражданка РФ Юмалова Татьяна Владиславовна, 17.10.1972 года рождения, паспорт 19 17 153615, выдан 16.11.2017 года, Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповце, код подразделения 350-003, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Городецкая, дом 1, квартира 114, именуемая в дальнейшем «Продавец», и
Гражданин РФ Селяков Андрей Сергеевич, 09.07.1999 года рождения, паспорт гражданина РФ 19 24 528629, выдан УМВД России по Вологодской области 13.08.2024 года, код подразделения 350-003, зарегистрирован по адресу: Вологодская область, Никольский район, д. Сырково, дом 27, именуемый в дальнейшем «Покупатель»,

ОСМОТРЕЛ и ПРИНЯЛ:

- Квартиру № 275 (Двести семьдесят пять), расположенную на пятом этаже многоквартирного жилого дома № 19 (Девятнадцать) по улице Наседкина в городе Череповце Вологодской области в состоянии, указанном в п.1 настоящего описания, путем передачи следующих ключей от квартиры:

- ключи от входной двери 2 шт.
- ключи от домофона в подъезд 2 шт.
- ключи от почтового ящика 1 шт.

а также СНЯЛИ следующие показания с приборов учета потребления коммунальных ресурсов:

Водосчетчик холодной воды (№ счетчика 30708574) 541 куб.м.

Водосчетчик горячей воды (№ счетчика 130929035) 411 куб.м.

Электросчетчик (№ счетчика 199745794) кВт./ч. 18549

Прибор учета потребления газа (№ счетчика —) — куб.м.

1. Квартира передана Покупателю пригодной для проживания согласно санитарно-техническим и санитарно-гигиеническим требованиям, без повреждения отделки Квартиры в результате пожара и/или затопления.

Продавец:

ТМ Юмалова Т. В.

Покупатель:

Сы Селяков А. С.

Дата

«30» 08 2024 г.