

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

город Череповец

18 Декабря 2025 года

Мы, **Гр. Сальников Николай Григорьевич**, 03.01.1995 года рождения, паспорт 1923 450479, выдан УМВД России по Вологодской области 31.03.2023 года, код подразделения 350-003, зарегистрирован по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Наседкина 12, квартира 488,

Гр. Садова Наталия Григорьевна, 12.03.2001 года рождения, паспорт 4524 494727, выдан ГУ МВД России по г. Москве 10.10.2024 года, код подразделения 770-014, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Наседкина, дом 21, квартира 67,

именуемые в дальнейшем «**ПРОДАВЦЫ**», с одной стороны,

Гр. Лепешкина Ирина Анатольевна, 28.11.1981 года рождения, паспорт 1921 385026, выдан УМВД России по Вологодской области 01.03.2022 года, код подразделения 350-003, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Metallургов, дом 67, квартира 40, именуемая в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны,

а вместе именуемые «**СТОРОНЫ**», находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ПОКУПАТЕЛЬ** за счет собственных средств покупает в собственность у **ПРОДАВЦОВ** Объект недвижимости (Квартира), находящийся по адресу: **Вологодская область город Череповец, улица Ленина, дом 167, квартира 34**. Квартира находится на 4 (четвертом) этаже жилого дома, общая площадь квартиры составляет – 44.7 (Сорок четыре целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер: **35:21:0401015:413**, принадлежащий **ПРОДАВЦАМ** по праву общей долевой собственности в следующем порядке: 1/2 доли в праве **Сальникову Николаю Григорьевичу** на основании Свидетельство о праве на наследство по закону, 03.12.2025; 1/2 доля в праве **Садовой Наталии Григорьевне** на основании Свидетельство о праве на наследство по закону, 03.12.2025 (далее – **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**).

1.2. **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** продается по цене в размере **2950 000 (Два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**.

1.3. **ПРОДАВЦЫ** гарантируют **ПОКУПАТЕЛЮ**, что до заключения настоящего Договора **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** никому не продан, не подарен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом 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 **ПРОДАВЦЫ** подтверждают и гарантируют, что:

- не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физического лица в течение ближайшего месяца, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом;

- на приобретение **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** не использовались средства материнского капитала, и не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном **ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ**;

1.4. **ПРОДАВЦЫ** информируют **ПОКУПАТЕЛЯ**, что на момент заключения настоящего Договора ограничения (обременение) прав на **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** не имеется.

1.5. 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(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. Стоимость Объекта недвижимости составляет **2950 000 (Два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

Часть стоимости в размере 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей оплачивается за счёт собственных денежных средств Покупателя 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 на счет по реквизитам: Получатель: Садова Наталия Григорьевна

Номер счёта: 40817810706420218608

Банк получателя: АО «Альфа-Банк», г. Москва

БИК: 044525593

ИНН Банка: 7728168971

КПП Банка: 770801001

Кор. счёт: 30101810200000000593

Денежные средства в размере 1750 000 (Один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей оплачиваются за счет целевых кредитных денежных средств предоставленных в соответствии с Кредитным договором № 114541154 от 18 декабря 2025 г., заключенным в городе Череповец (далее – Кредитный договор). Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк), генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г., место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 191124, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул Красного Текстильщика, 2, ИНН 7707083893 КПП 784243001 БИК 044030653, ОКПО 09108495, к/сч № 30101810500000000653, в лице Вологодского отделения №8638 ПАО Сбербанк г. Вологды, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемым далее «Банк»).

Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по сделке купли-продажи Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «ООО ДомКлик», ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225.

Перечисление денежных средств Продавцам в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Заемщику, а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: **Получатели:** Получатель: Садова Наталия Григорьевна, Номер счёта: 40817810706420218608, Банк получателя: АО «Альфа-Банк», г. Москва, БИК: 044525593, ИНН Банка: 7728168971, КПП Банка: 770801001, Кор. счёт: 30101810200000000593 **в размере 275 000 (Двести семьдесят пять тысяч) рублей**, и Получатель САЛЬНИКОВ НИКОЛАЙ ГРИГОРЬЕВИЧ, Номер счёта: 40817810112009899972, Наименование банка ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8638 ПАО СБЕРБАНК, Корреспондентский счёт 30101810900000000644, БИК 041909644, ИНН 7707083893, КПП 352502001 **в размере 1475 000 (Один миллион четыреста семьдесят пять тысяч) рублей**.

На основании статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года Объект недвижимости находится в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

Залогодержателем по данному залогу является Кредитор ПАО Сбербанк, залогодателем - Покупатель.

Стороны установили, что с момента передачи Объекта недвижимости Покупателю и до его полной оплаты Объект недвижимости не будет считаться находящимся в залоге у Продавцов согласно п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.

2.2. Указанную в п. 2.1 Договора стоимость Объекта недвижимости Покупатель оплачивает Продавцам в следующем порядке:

Передача денежных средств (оставшейся части денежных средств) Продавцам в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется не ранее дня государственной регистрации перехода права, в течение пяти рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости и его ипотеки в силу закона в пользу Кредитора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ПРОДАВЦЫ обязуются:

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 ПРОДАВЦОВ.

3.1.2. В течение 1 (одного) календарного дня 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 ключи от ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, свободный от прав и претензий третьих лиц, в день сделки купли-продажи.

3.2. ПРОДАВЦЫ имеют право:

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

3.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

3.3.1. Оплатить приобретаемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по цене, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п. 2 настоящего Договора.

3.3.2. В течение 1 (одного) календарного 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.

3.3.3. В течение срока, указанного в п. 3.1.3 настоящего Договора, принять от ПРОДАВЦОВ вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

3.4.1. Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение ПРОДАВЦАМИ обязательства, установленного п.3.1.2. Договора, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.2 Договора, за каждый день просрочки.

4.2. За нарушение ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства, установленного п.3.3.2. Договора, ПРОДАВЦЫ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.2 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 ПРОДАВЦОВ 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 ПРОДАВЦОВ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не возникает.

5.4. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ передача недвижимого имущества осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. Стороны договорились передаточный акт не составлять, настоящий договор считать одновременно Актом приема-передачи отчуждаемого имущества от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ. Претензий по передаваемому имуществу у ПОКУПАТЕЛЯ к ПРОДАВЦУ нет.

5.5. Стороны, руководствуясь ст. 421 ГК РФ пришли к соглашению, что в случае выявления задолженности по ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ, а именно задолженности по коммунальным платежам, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта после перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, ПРОДАВЦЫ обязуются погасить выявленную

задолженность в срок не более 3 (трех) календарных дней с момента предоставления последнему подтверждающих наличие задолженности документов.

5.6. ПОКУПАТЕЛЬ несёт 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, 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 ПРОДАВЦОВ, а также предъявления прав третьими лицами к ПОКУПАТЕЛЮ, и изъятия ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ у ПОКУПАТЕЛЯ по этим основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора, ПРОДАВЦЫ обязуются вернуть всё полученное по сделке, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящего ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

5.9. 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.

5.10. Настоящий Договор заключен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра для ПРОДАВЦОВ, один экземпляр для ПОКУПАТЕЛЯ.

5.11. 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; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известно и понятно.

5.12. 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.

5.13. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.14. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ подлежит регистрации в Регистрирующем органе.

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавцы:

Покупатель:
