

Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств

город Череповец Вологодской области

Шестого сентября 2023 года

Гражданин Российской Федерации **Иванов Илья Леонидович**, 24 октября 1987 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 19 07 514398, выдан 14 февраля 2008 года Отделом УФМС России по Вологодской области в городе Череповце, код подразделения 350-003, *адрес регистрации и адрес для направления юридически значимых сообщений*: Вологодская область, Череповецкий район, д. Анфалово, дом 29,

именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации **Субботин Евгений Валентинович**, 11 сентября 1983 года рождения, паспорт 19 04 148884, выдан УВД гор. Череповца Вологодской области 08 января 2004 года, код подразделения 352-003, адрес регистрации по месту жительства, адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, город Череповец, улица Олимпийская, дом 37, квартира 51,

гражданка Российской Федерации **Субботина Татьяна Александровна**, 10 января 1987 года рождения, паспорт 19 08 550489, выдан 24 сентября 2008 года Отделением УФМС России по Вологодской области в Череповецком районе, код подразделения 350-028, зарегистрированная по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, пункт Музга, улица Школьная, дом 10, корп. А, адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, город Череповец, улица Олимпийская, дом 37, квартира 51,

несовершеннолетняя гражданка Российской Федерации **Субботина Таисия Евгеньевна**, 17 июня 2019 года рождения, свидетельство о рождении И-ОД №585580, выдано Управлением записи актов гражданского состояния Вологодской области отделом ЗАГС по городу Череповцу и Череповецкому району 27 июня 2019 года, зарегистрированная по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Олимпийская, дом 37, квартира 51, **от имени и в интересах которой как законный представитель действует ее мать - гражданка Субботина Татьяна Александровна**, 10 января 1987 года рождения, паспорт 19 08 550489, выдан 24 сентября 2008 года Отделением УФМС России по Вологодской области в Череповецком районе, код подразделения 350-028, зарегистрированная по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, пункт Музга, улица Школьная, дом 10, корп. А,

несовершеннолетняя гражданка Российской Федерации **Субботина Ксения Евгеньевна**, 02 августа 2011 года рождения, свидетельство о рождении И-ОД №776221, выдано Управлением ЗАГС Вологодской области территориальным отделом ЗАГС г. Череповца 10 августа 2011 года, зарегистрированная по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Олимпийская, дом 37, квартира 51, **от имени и в интересах которой как законный представитель действует ее мать - гражданка Субботина Татьяна Александровна**, 10 января 1987 года рождения, паспорт 19 08 550489, выдан 24 сентября 2008 года Отделением УФМС России по Вологодской области в Череповецком районе, код подразделения 350-028, зарегистрированная по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, пункт Музга, улица Школьная, дом 10, корп. А,

именуемые в дальнейшем «Покупатели», имеющие солидарные права, обязанности и ответственность, с другой стороны,

далее именуемые «Стороны»,

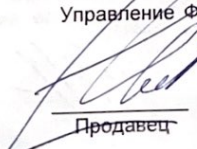
заключили настоящий Договор о нижеследующем:


1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Продавец обязуется передать, а Покупатели обязуются принять у Продавца в **общую долевую** собственность квартиру, находящуюся по адресу: **Вологодская область, город Череповец, проспект Победы, дом 183 (Сто восемьдесят три), квартира 29 (Двадцать девять)** (далее – Объект недвижимости) и уплатить предусмотренную Договором денежную сумму, за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (далее – Кредитор) одному из Покупателей, **Субботину Евгению Валентиновичу**, в кредит, согласно Кредитному договору № V623/1589-0000958 от «06» сентября 2023 года, заключенному в городе Череповце между одним из Покупателей, **Субботиным Евгением Валентиновичем**, и Кредитором (далее – Кредитный договор).

Доли в праве общей долевой собственности на Квартиру будут распределены следующим образом: **Субботина Таисия Евгеньевна** и **Субботина Ксения Евгеньевна** приобретают по **9/100 (девять сотых) долей в праве каждая**, а **Субботин Евгений Валентинович** и **Субботина Татьяна Александровна** приобретают **41/50 (сорок одну пятидесятую) долю в праве в общую совместную собственность**.

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 –


Продавец


Покупатели

Регистрирующий орган).

- 1.2. Объект недвижимости находится в собственности Продавца на основании Договора купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 25.02.2021 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01 марта 2021 года сделана запись регистрации №35:21:0203009:3289-35/081/2021-7.
- 1.3. Объект недвижимости состоит из 3 (Трех) жилых комнат, имеет общую площадь 73,9 (Семьдесят три целых девять десятых) кв. м, кадастровый номер: 35:21:0203009:3289.
- 1.4. Объект недвижимости продается по цене в размере 6 200 000,00 (Шесть миллионов двести тысяч) рублей Российской Федерации.
- 1.5. Продавец дает Покупателям заверение в том, 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 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 дает Покупателям заверение в том, что:

- он 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.
 - что не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном Объекте недвижимости.
- 1.6. Продавец дает Покупателям заверение в том, что на момент заключения настоящего Договора в Объекте недвижимости никто не зарегистрирован по месту жительства или по месту пребывания.
 - 1.7. 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.
 - 1.8. На момент подписания настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости содержится запись о залоге (ипотеке) Объекта недвижимости в пользу Банка ВТБ (Публичное акционерное общество) (ИНН 7702070139, БИК 044525745, ОГРН 1027739609391, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, Адрес нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, лит. А); №35:21:0203009:3289-35/081/2021-8 от 01 марта 2021 года.
Указанный залог (ипотека) Объекта недвижимости возник в силу закона на основании ст. 77, 64.1, 64.2 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в пользу Кредитора, предоставившего ипотечный кредит по кредитному договору №623/1589-0002109 от 25.02.2021 года, заключенному в городе Череповце между Кредитором и Продавцом.
Указанная регистрационная запись о залоге подлежит погашению до момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.
 - 1.9. По соглашению Сторон переход права собственности и регистрация ипотеки в силу закона Объекта недвижимости в пользу Кредитора по настоящему Договору подлежит регистрации в Объекта недвижимости при условии погашения записи об ипотеке, указанной в п. 1.8 настоящего Договора.
 - 1.10. Продавец получил согласие супруги на заключение Договора.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

- 2.1. Оплата Объекта недвижимости Покупателями Продавцу производится в следующем порядке:
 - 2.1.1. Покупатели уплачивают Продавцу 6 200 000,00 (Шесть миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек Российской Федерации, в том числе 1 250 000,00 (Один миллион двести пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек Российской Федерации за счет собственных средств и 4 950 000,00 (Четыре миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек Российской Федерации за счет кредитных средств, предоставленных одному из Покупателей, Субботину Евгению Валентиновичу, Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, почтовый адрес: 109147, Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1), находящимся по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, лит. А., являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000) (далее – Кредитор), по Кредитному договору № V623/1589-0000958 от «06» сентября 2023 года, заключенному в городе Череповце Вологодской области между одним из Покупателей, Субботиным Евгением Валентиновичем, и Кредитором (далее – Кредитный договор).
 - 2.1.2. В течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения настоящего Договора Покупатели обязуются открыть безотзывный, покрытый, безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (публичное акционерное

Продавец

Покупатели

общество) (Банк – эмитент) на сумму **6 200 000,00 (Шесть миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек** сроком на 60 (Шестьдесят) календарных дней. Расходы по аккредитиву несут Покупатели.

2.1.2.1. Исполняющим банком является Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

2.1.2.2. Получателем средств по аккредитиву является Продавец (гр. **Иванов Илья Леонидович**). Банк и реквизиты счета получателя средств: счет №**40817810730604008014** в Филиале №7806 Банка ВТБ (ПАО) (к/с 30101810240300000707, БИК 044030707).

2.1.3. Условием исполнения аккредитива является предоставление Продавцом в Исполняющий банк документов, перечисленных в настоящем пункте и отвечающих требованиям настоящего Договора:

2.1.3.1. Электронный образ настоящего Договора с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации залога в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

2.1.3.2. Электронный образ Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающей регистрацию права залога (ипотеки) с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки).

2.1.3.3. Заявление Продавца на полное досрочное погашение задолженности по Кредитному договору №623/1589-0002109 от 25.02.2021 года, заключенному в городе Череповец между Банком ВТБ (публичное акционерное общество) в качестве Кредитора и Продавцом в качестве Заёмщика на дату исполнения аккредитива.

- 2.2. Полный и окончательный расчет за Объект недвижимости подтверждается выпиской по счету Продавца, подтверждающей получение денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.
- 2.3. На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект недвижимости находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Кредитор. Покупатели являются солидарными залогодателями.
- 2.4. 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.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

- 3.1.1. С даты заключения настоящего Договора до фактической передачи Объекта недвижимости Покупателям 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 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора предоставить в Регистрирующий орган заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на Объект недвижимости к Покупателям.
- 3.1.3. Передать Объект недвижимости, свободный от прав и претензий третьих лиц, в срок не позднее **2 (двух) рабочих дней** после получения Продавцом денег в счет оплаты Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Договора, в следующем состоянии:
- **полы:** в маленькой комнате рядом с туалетом, в кухне и в коридоре постелен ламинат, в маленькой комнате рядом с кухней и в большой комнате постелен линолеум; в ванной и в туалете – керамическая плитка;
 - **стены:** в комнатах, коридоре, кладовых – оклеены обоями; в кухне - оклеены обоями, кухонный фартук из плиты МДФ; в ванной – облицованы керамической плиткой на всю высоту; в туалете – облицованы керамической плиткой на всю высоту;
 - **потолки:** в коридоре потолок из гипсокартона с шестью встроенными точечными светильниками, в кухне двухуровневый потолок из гипсокартона и натяжной, с шестью встроенными точечными светильниками; в маленькой комнате рядом с кухней натяжной потолок; в большой комнате и в маленькой комнате рядом с туалетом – побелен; в ванной и туалете – подвесной из алюминиевых реек со встроенными точечными светильниками;
 - **окна и остекление лоджий:** пластиковые стеклопакеты;
 - **входная дверь:** двойная (внутри деревянная, снаружи металлическая, утепленная);
 - **межкомнатные двери:** в две маленькие комнаты и кухню – установлены деревянные, со вставками из стекла, в ванную и туалет, кладовые – установлены глухие двери; в большую комнату установлены распашные деревянные двери со вставками из стекла;
 - **радиаторы отопления** – в комнатах и в кухне – установлены биметаллические; в ванной стальной полотенцесушитель;

Продавец

Покупатели

- **в кухне остаются:** кухонный гарнитур (шкаф-пенал с тремя выкатными ящиками, с двумя распашными глухими дверями, с одной глухой дверью с открыванием «вверх» и с одной дверью из стекла с открыванием «вверх»); напольная тумба с тремя выкатными ящиками, шкаф под встраиваемые духовой шкаф с открыванием «вверх»; напольная тумба с двумя выкатными ящиками, шкаф под микроволновую печь с одним ящиком сверху с одной глухой дверью в открывании «вверх»; тумба под мойку с двумя глухими дверями, напольная тумба под встраиваемую посудомоечную машину, две узкие напольные тумбы с выкатным ящиком типа «бутылочница», напольная тумба с двумя выкатными ящиками, напольная тумба с одной глухой дверью, навесной шкаф с двумя глухими дверями с открыванием «вверх», два навесных шкафа с одной глухой дверью с открыванием «вверх» и с одной дверью из стекла с открыванием «вверх», навесной шкафчик над кухонной вытяжкой с одной глухой дверью с открыванием «вверх»; столешница, рейлинг), обеденный стол, два стула с мягкой обивкой сидений, угловой диван с обивкой из искусственной кожи, круглая мойка из искусственного камня с исправным смесителем и со смесителем от фильтра для воды; фильтр для воды, исправная встроенная четырехконфорочная газовая варочная панель; встроенный электрический духовой шкаф, встроенная микроволновая печь, встроенная кухонная вытяжка, встроенная посудомоечная машина; двухкамерный холодильник; подвесной потолочный светильник с тремя плафонами;

- **в ванной** установлены: ванна чугунная, умывальник керамический с исправным смесителем, смеситель для ванной с коротким изливом и душевой лейкой; пластиковая «штора» для ванны; настенный кронштейн для душа; тумба под умывальником с двумя глухими дверями и с двумя выдвигаемыми ящиками; настенное зеркало над умывальником со шкафчиком с одной дверью и карнизом со встроенным светильником; стиральная машина Candy;

- **в туалете** установлены керамический унитаз-компакт; умывальник без смесителя на тумбе;

- **в коридоре** остается комплект мебели для прихожей (шкаф для одежды с двумя глухими дверями, тумба с двумя глухими дверями и двумя выкатными ящиками, тумба для обуви с двумя глухими дверями, настенная панель с тремя крючками для одежды, настенное зеркало в деревянной раме);

- **в большой комнате** остаются фортепиано, угловой компьютерный стол, шкаф-купе с тремя дверями с одним зеркалом, односпальная кровать с выкатным ящиком внизу; настенный карниз-штанга для штор, декоративная решетка на радиатор, подвесная потолочная люстра без плафонов с пятью патронами;

- **в маленькой комнате рядом с туалетом** остаются: шкаф с двумя глухими дверями, с зеркалом и с тремя выкатными ящиками; настенный карниз-штанга для штор, подвесной потолочный светильник с шестью плафонами;

- **в маленькой комнате рядом с кухней** остаются: потолочный светильник с пятью плафонами, потолочный карниз для штор;

- **на лоджии из кухни** остаются: две рулонные шторы на остеклении лоджии, стены и ограждение лоджии обшиты пластиковыми панелями; потолок подвесной из металлических реек со встроенными точечными светильниками;

- **на лоджии из маленькой комнаты** остаются: жалюзи на остеклении лоджии, стены и ограждение лоджии обшиты пластиковыми панелями; потолок подвесной из металлических реек со встроенными точечными светильниками;

- **отсутствуют:** иная мебель, бытовая техника, иные личные вещи и предметы внутреннего убранства, декора и интерьера;

- **отсутствуют** повреждения отделки Объекта недвижимости в результате затопления и / или пожара.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта недвижимости до передачи Объекта недвижимости Покупателю несет Продавец.

3.1.4. По дату подписания передаточного акта согласно п. 5.3 настоящего Договора (включая эту дату) оплачивать содержание Объекта недвижимости, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме, и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Продавец имеет право:

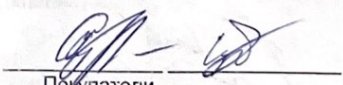
3.2.1. Требовать полной оплаты за Объект недвижимости по Договору.

3.3. Покупатели обязуются:

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.



Продавец



Покупатели

- 3.3.2. В течение 3 (трех) рабочих 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 Покупателям 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.
- 3.3.4. С даты подписания передаточного акта согласно п. 5.3 настоящего Договора (не включая эту дату) оплачивать содержание Объекта недвижимости, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме, и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Покупатели имеют право:

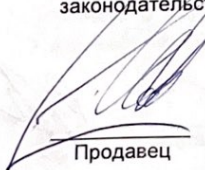
- 3.4.1. Владеть и пользоваться Объектом недвижимости в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

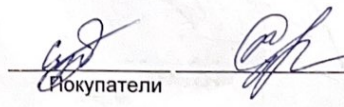
- 4.1. За нарушение Продавцом обязательств, установленных п.3.1.2, 3.1.3 Договора, Покупатели вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены Объекта недвижимости, указанной в п. 1.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 4.2. За нарушение Покупателями обязательства, установленного п.3.3.2. Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены Объекта недвижимости, указанной в п. 2.1. 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 Покупателям подлежит государственной регистрации. Одновременно с подачей на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на Объект недвижимости к Покупателям в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области представляется заявление Покупателей о государственной регистрации ипотеки в силу закона. Подача документов в Регистрирующий орган на государственную регистрацию ипотеки Объекта недвижимости осуществляется с использованием защищенных каналов информационно-телекоммуникационной сети Интернет в установленном законодательством порядке.
- 5.2. Право собственности на Объект недвижимости переходит от Продавца к Покупателям с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости. При этом Покупатели становятся собственниками Объекта недвижимости и принимают на себя обязанности по уплате налогов на имущество.
- 5.3. Стороны договорились передать Объект недвижимости по передаточному акту в соответствии с условиями пунктов 3.1.3 и 3.3.3 настоящего Договора.
- 5.4. Покупатели несут риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта недвижимости с момента подписания Сторонами передаточного акта согласно п. 5.3 настоящего Договора.
- 5.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на Объект недвижимости к Покупателям Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.6. 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.
- 5.7. Настоящий Договор составлен в виде электронного документа и подписан электронными цифровыми подписями Сторон.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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.
- 5.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.




Продавец


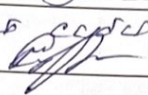
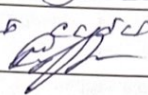


Покупатели

6. ПОДПИСИ СТОРОН:



Минин Илья Леонидович 

Продавец:

Ильбомина Елена Валентиновна 
Евдокимова Татьяна Александровна 
действительное об общ и об интесн
своих дел 

Покупатели:


Продавец

 
Покупатели