

Договор купли-продажи квартиры

Поселок Кадуй Вологодской области

Семнадцатого октября 2022 года

Гражданин Российской Федерации Мазуро Никита Валерьевич, гражданка Российской Федерации Калабанова Ксения Владимировна, именуемые в дальнейшем "Продавцы", имеющие солидарные права, обязанности и ответственность, с одной стороны, и гражданка Российской Федерации Калинина Оксана Дмитриевна, гражданин Российской Федерации Калинин Родион Андреевич, являющиеся *супругами*, несовершеннолетний гражданин Российской Федерации Калинин Александр Родионович, *от имени и в интересах которого как законный представитель действует его мать*, гражданка Российской Федерации Калинина Оксана Дмитриевна, именуемые в дальнейшем «Покупатели», имеющие солидарные права, обязанности и ответственность, с другой стороны, при совместном упоминании Продавцов и Покупателей именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор, именуемый далее «Договор», о нижеследующем:

1. Понятия и определения

Для целей Договора Стороны договорились использовать следующие понятия:

1.1. «Квартира» – жилое помещение (*квартира*) с кадастровым номером 35:20:0104019:2592, находящееся по адресу: Вологодская область, Кадуйский район, п Кадуй, улица Кооперативная, дом 7А (Семь «А»), квартира 4 (Четыре).

1.1.1. Указанная Квартира имеет общую площадь 65,1 (Шестьдесят пять целых одна десятая) кв.м, находится на втором этаже двухэтажного кирпичного многоквартирного жилого дома. В Квартире три комнаты, кухня, ванная, туалет, кладовка, коридор, лоджия.

1.1.2. *Документы*, на основании которых Квартира принадлежит Продавцам на праве общей долевой собственности:

1.1.2.1. *Договор на передачу квартир (домов), зарегистрированный решением комитета по управлению имуществом №265 от 09.10.2003 г.* на основании которого Продавцам принадлежит по 1/3 (Одной третьей) доле в праве общей долевой собственности на Квартиру каждому.

1.1.2.2. *Свидетельство о праве на наследство по закону от 08.07.2020, выдано нотариусом нотариального округа Кадуйский район Вологодской области Егоровой Л.В. 08.07.2020, реестровый номер 35/6-н/35-2020-1-1222*, на основании которого Продавцам принадлежит по 1/6 (Одной шестой) доле в праве общей долевой собственности на Квартиру каждому.

1.1.3. Номера и даты *государственной регистрации* права общей долевой собственности Продавцов на Квартиру Едином государственном реестре недвижимости:

- права Калабановой Ксении Владимировны зарегистрированы 29 октября 2003 года за №35-35/20-3/2003-725 на 1/3 (одну третью) долю и 09 июля 2020 года за №35:20:0104019:2592-35/020/2020-1 на 1/6 (одну шестую) долю;

- права Мазуро Никиты Валерьевича зарегистрированы 29 октября 2003 года за №35-35/20-3/2003-725 на 1/3 (одну третью) долю и 09 июля 2020 года за №35:20:0104019:2592-35/020/2020-2 на 1/6 (одну шестую) долю.

1.2. «Кредитор» – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, запись о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, внесена в ЕГРЮЛ Управлением МНС России по г. Москве 16.08.2002 г. (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 77 №004856976), ИНН 7707083893/КПП 775001001, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г.).

1.3. «Заемщики» – двое из Покупателей, Калинина Оксана Дмитриевна и Калинин Родион Андреевич.

1.4. «Кредитный договор» – кредитный договор №596759 от 17 октября 2022 года, заключенный в поселке Кадуй Вологодской области между Кредитором и Заемщиками.

1.5. «Ипотечный кредит» – денежные средства (кредит) в размере 1 975 472,10 (Один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч четыреста семьдесят два) рубля 10 копеек, которые Кредитор предоставляет Заемщикам согласно Кредитному договору для целевого использования, а именно для приобретения Покупателями Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, в общую собственность. Срок возврата Ипотечного кредита – 300 (Триста) месяцев с даты его фактической выдачи. Иные условия предоставления Ипотечного кредита предусмотрены Кредитным договором.

Продавцы

Мазуро Никита Валерьевич Калабанова Ксения Владимировна

Покупатели

Калинина Оксана Дмитриевна Калинин Родион Андреевич

1.6. ООО «ЦНС» - Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», ИНН 7736249247.

1.7. «Номинальный счет» - номинальный счет ООО «ЦНС» №40702810000020000184, открытый в ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на Номинальном счете, является один из Заемщиков.

1.8. «Сертификат» - Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал Серии МК-Э-045-2020 №0466162, выдан 10 июля 2020 года на основании решения Государственного Учреждения – Управления Пенсионного фонда Российской Федерации в г. Вологде Вологодской области от 10 июля 2020 года №4043.

2. Предмет Договора

2.1. Продавцы обязуются передать, а Покупатели обязуются принять у Продавцов в *общую* собственность Квартиру и уплатить предусмотренную Договором денежную сумму.

2.2. Доли в праве *общей* собственности на Квартиру будут распределены следующим образом:

- Калинин Александр Родионович приобретает *1/10 (Одну десятую) долю в праве,*
- Калинина Оксана Дмитриевна и Калинин Родион Андреевич приобретают *в общую совместную* собственность *9/10 (девять десятых) долей в праве.*

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Продавцы продают Квартиру Покупателям по цене **2 500 000,00 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.**

Цена Квартиры определена Сторонами с учетом состояния Квартиры, указанного в п. 1.1.4 Договора.

3.2. Порядок расчетов:

3.2.1. Покупатели обязуются уплатить Продавцам деньги в размере **1 975 472,10 (Один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч четыреста семьдесят два) рубля 10 копеек** в счет оплаты части цены Квартиры за счет Ипотечного кредита.

3.2.2. Способ уплаты суммы, указанной в п. 3.2.1 Договора: с использованием Номинального счета, путем безналичного перечисления по поручению, данному Покупателем ООО «ЦНС», с Номинального счета двух сумм:

- суммы в размере **987 736,05 (Девятьсот восемьдесят семь тысяч семьсот тридцать шесть) рублей 05 копеек** на счет №40817810012001166318 в Вологодском отделении №8638 ПАО Сбербанк России (к/с 30101810900000000644, БИК 041909644), открытый на имя одного из Продавцов, Калабановой Ксении Владимировны,

- и суммы в размере **987 736,05 (Девятьсот восемьдесят семь тысяч семьсот тридцать шесть) рублей 05 копеек** на счет №40817810012008522311 в Вологодском отделении №8638 ПАО Сбербанк России (к/с 30101810900000000644, БИК 041909644), открытый на имя одного из Продавцов, Мазуро Никиты Валерьевича.

3.2.3. Срок уплаты сумм, указанных в п.п. 3.2.1 и 3.2.2 Договора: от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Квартиру к Покупателю и ипотеки Квартиры в силу закона в пользу Кредитора.

3.2.4. Покупатели обязуются уплатить Продавцам деньги в размере **524 527,90 (Пятьсот двадцать четыре тысячи пятьсот двадцать семь) рублей 90 копеек** в качестве первоначального взноса (части цены Квартиры) за счет средств *материнского (семейного) капитала*. Право Покупателей на использование средств материнского (семейного) капитала для оплаты первоначального взноса при приобретении Квартиры подтверждается Сертификатом и выпиской из федерального регистра лиц, имеющих право на дополнительные меры государственной поддержки, о выдаче государственного сертификата на материнский (семейный) капитал по состоянию на 06 октября 2022 года.

3.2.4.1. *Способ расчета:* безналичный перевод денежных средств в сумме **262 263,95 (Двести шестьдесят две тысячи двести шестьдесят три) рубля 95 копеек** на счет №40817810012001166318 в Вологодском отделении №8638 ПАО Сбербанк России (к/с 30101810900000000644, БИК 041909644), открытый на имя одного из Продавцов, Калабановой Ксении Владимировны, и в сумме **262 263,95 (Двести шестьдесят две тысячи двести шестьдесят три) рубля 95 копеек** на счет №40817810012008522311 в Вологодском отделении №8638 ПАО Сбербанк России (к/с 30101810900000000644, БИК 041909644), открытый на имя одного из Продавцов, Мазуро Никиты Валерьевича.

3.2.4.2. *Срок уплаты:* не позднее 40 (Сорока) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателям.

3.2.4.3. Если Продавцы не получают средства материнского (семейного) капитала в счет оплаты цены Квартиры в срок, указанный в п. 3.2.4.2 Договора, Покупатели обязуются уплатить Продавцам сумму, указанную в пункте 3.2.4 Договора, за счет собственных средств, в срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателям.

Продавцы



Покупатели



3.3 В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Квартира в обеспечение исполнения обязательств, принятых Заемщиками по Кредитному договору, считается находящейся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом гр. Калинина Оксана Дмитриевна, Калинин Родион Андреевич и Калинин Александр Родионович становятся солидарными залогодателями.

3.4. Стороны определили, что в соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждаемая Квартира до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у Продавцов.

4. Передача Квартиры

4.1. Продавцы обязуются передать Квартиру Покупателям по акту приема-передачи не позднее *2 (двух) рабочих дней* после получения Продавцами денег в счет оплаты части цены Квартиры, указанной в п. 3.2.2 Договора.

Квартира должна быть передана Покупателям в состоянии, описанном в п. 1.1.4 Договора

4.2. Покупатели обязуются принять от Продавцов Квартиру во владение в срок, установленный п. 4.1. Договора.

4.3. Если Продавцы нарушат срок, указанный п. 4.1 Договора, то они обязаны уплатить Покупателям по их требованию пени в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Пени начисляются по дату исполнения обязательства, указанного в п. 4.1 Договора.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры после передачи Квартиры Покупателям несет Покупатели.

5. Иные обязанности Сторон

5.1. Продавцы обязуются:

5.1.1. С даты подписания Договора до фактической передачи Квартиры Покупателям не ухудшать состояние Квартиры, не сдавать ее в аренду, наём, безвозмездное пользование, не обременять ее правами пользования членов семьи Продавцов согласно ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иными правами пользования согласно ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения Квартиры Покупателем.

5.1.2. По дату подписания акта приема-передачи Квартиры (включая эту дату) *оплачивать* содержание Квартиры, 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.

5.1.3. Сняться с регистрационного учета по адресу Квартиры в срок не позднее 20 октября 2022 года.

5.1.4. Если Продавцы нарушат срок, указанный п. 5.1.3 Договора, то они обязаны уплатить Покупателям по их требованию пени в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки по каждому зарегистрированному лицу. Пени начисляются по дату полного исполнения обязательства, указанного в п. 5.1.3 Договора.

5.2. Покупатели обязуются:

5.2.1. С даты подписания акта приема-передачи Квартиры (не включая эту дату) оплачивать содержание Квартиры, 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.

5.2.2. Предоставить в многофункциональный центр или в Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в Вологодской области заявление о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и необходимые документы для исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.4 Договора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателям.

5.2.3. По запросу Продавцов предоставить им документы, подтверждающие исполнение Покупателями обязательства, указанного в п. 5.2.2 Договора, любым доступным способом.

5.2.4. Если Покупатели нарушат любой из сроков, указанных в п.п. 5.2.2 и 5.2.3 Договора, то они обязаны уплатить Продавцам по его требованию штраф в размере 2000 (Две тысячи) рублей за каждое нарушение.

5.2.5. Если Покупатели нарушат любой из сроков оплаты, предусмотренных п. 3.2.4.2, 3.2.4.3 Договора, то они обязаны уплатить Продавцам по их требованию пени в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки по каждому нарушенному сроку. Пени начисляются по дату исполнения соответствующего обязательства либо по дату расторжения Договора.

6. Заверения Сторон

6.1. Продавцы дают Покупателям заверения в том, что в момент подписания Договора:

6.1.1. Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не передана в возмездное или безвозмездное пользование.

6.1.2. Квартира в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена.

6.1.3. В Квартире зарегистрированы по месту жительства Продавцы. Иных лиц, зарегистрированных в Квартире по месту жительства или по месту пребывания, не имеется.

Продавец Мазуро Никита Валерьевич сохраняет право пользования Квартирой и проживания в ней в течение *2 (двух) рабочих дней* после получения Продавцами денег в счет оплаты части цены Квартиры, указанной в п. 3.2.2 Договора, но только до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

Иных лиц, сохраняющих право пользования Квартирой в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется; иных лиц, обладающих иным правом пользования Квартирой и сохраняющих его после приобретения Квартиры Покупателями, не имеется.

Продавцы Мазуро Никита Валерьевич

Покупатели Калинин Родион Андреевич Калинин Александр Родионович

6.1.4. Продавцы не имеют просроченной и текущей задолженности по коммунальным платежам за Квартиру и по взносам за капитальный ремонт дома, в котором расположена Квартира.

6.2. Каждый из Продавцов дает Покупателям, а каждый из совершеннолетних Покупателей дает Продавцам заверения в том, что в момент подписания Договора он:

- 6.2.1. Не ограничен в дееспособности.
- 6.2.2. Не лишен дееспособности.
- 6.2.3. Не состоит под опекой и попечительством.
- 6.2.4. Не состоит на учете в лечебных (профилактических) учреждениях по поводу психических заболеваний и / или наркологической зависимости.
- 6.2.5. Не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора.
- 6.2.6. Не является должником в деле о банкротстве.
- 6.2.7. Не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь подачу заявления о его банкротстве как физического лица или индивидуального предпринимателя в течение ближайших шести месяцев.
- 6.2.8. Не планирует подавать заявление о признании себя банкротом.

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

- 6.3.1. Заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств.
- 6.3.2. Заключает Договор не на крайне невыгодных для себя условиях.
- 6.3.3. Не считает для себя Договор кабальной сделкой.

6.4. 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).

7. Заключительные положения

7.1. Договор действует до даты полного исполнения Продавцами и Покупателями обязательств в соответствии с разделами 3, 4, 5 настоящего Договора.

7.2. Обязательства Покупателей в части ипотеки Квартиры в силу закона действуют по дату полного исполнения обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств.

7.3. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на Квартиру сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиками обязательств, возникших из Кредитного договора.

7.4. 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.

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

7.6. Договор считается заключенным и вступает в силу 17 октября 2022 года. Право собственности на Квартиру переходит к Покупателям с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателям.

7.7. Настоящий Договор составлен в виде электронного документа и подписан электронными цифровыми подписями Сторон.

8. Персональные данные, контактная информация и подписи Сторон:

Продавцы:

Калабанова Ксения Владимировна, 31 августа 1989 года рождения, паспорт 19 14 957920, выдан 02 октября 2014 года ТП УФМС России по Вологодской области в Кадуйском районе, код подразделения 350-015

Адрес регистрации по месту жительства: Вологодская область, Кадуйский район, рп Кадуй, улица Кооперативная, дом 7А, квартира 4

Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, город Череповец, Клубный проезд, дом 6, квартира 1

Калабанова Ксения Владимировна КФ

Мазуро Никита Валерьевич, 18 сентября 1986 года рождения, паспорт 19 06 444691, выдан 03 июля 2007 года

Территориальным пунктом УФМС России по Вологодской области в Кадуйском районе, код подразделения 350-015
Адрес регистрации по месту жительства: Вологодская область, Кадуйский район, рп Кадуй, улица Кооперативная, дом 7А, квартира 4

Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, Кадуйский район, рп Кадуй, улица Кооперативная, дом 7А, квартира 4

Мазуро Никита Валерьевич Маз

Покупатели:

Калинина Оксана Дмитриевна, 17 февраля 1993 года рождения, паспорт 19 18 209525, выдан 25 апреля 2019 года УМВД России по Вологодской области, код подразделения 350-015

Адрес регистрации по месту жительства: Архангельская область, Коношский район, рп. Коноша, улица Озерная, дом 11


Продавцы

Маз КФ

Покупатели

М КФ


Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, Кадуйский район, рп Кадуй, улица Надежды, дом 4, квартира 22

Калинина Оксана Дмитриевна 

Калинин Родион Андреевич, 02 февраля 1994 года рождения, паспорт 40 13 950794, выдан 10 апреля 2014 года ТП №2 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Адмиралтейском р-не г. Санкт-Петербурга, код подразделения 350-00

Адрес регистрации по месту жительства: Вологодская область, Кадуйский район, рп Кадуй, улица Надежды, дом 4, квартира 22

Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, Кадуйский район, рп Кадуй, улица Надежды, дом 4, квартира 22

Калинин Родион Андреевич 

Калинин Александр Родионович, 25 июня 2020 года рождения, свидетельство о рождении И-ОД №591391, выдано 30 июня 2020 года Управлением записи актов гражданского состояния Вологодской области Кадуйским территориальным сектором ЗАГС

Адрес регистрации по месту жительства: Вологодская область, Кадуйский район, рп Кадуй, улица Надежды, дом 4, квартира 22

в лице своего законного представителя – матери, Калининой Оксаны Дмитриевны, 17 февраля 1993 года рождения, паспорт 19 18 209525, выдан 25 апреля 2019 года УМВД России по Вологодской области, код подразделения 350-015, адрес регистрации по месту жительства: Архангельская область, Коношский район, рп. Коноша, улица Озерная, дом 11

Калинина Оксана Дмитриевна 

Продавцы



Покупатели

