

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ  
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ БАНКА**

гор. Череповец

11 ноября 2025 года

**Мы, гр. Агафонова Мария Андреевна**, 24.10.1983 года рождения, гражданство: Российская Федерация, паспорт 1917 126504, выдан Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповце 15.06.2017, код подразделения 350-003, адрес: Вологодская обл., гор. Череповец, ул. Рыбинская, д. 50, кв. 17, именуемая в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

**гр. Елисеев Даниил Евгеньевич**, 11.01.2001 года рождения, гражданство: Российская Федерация, паспорт 1924 559823, выдан УМВД России по Вологодской области 04.03.2025, код подразделения 350-003, адрес: Вологодская обл., гор. Череповец, ул. Спортивная д. 18, кв. 39, именуемый 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. Продавец, обязуется передать, а Покупатель, обязуется принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество:

- жилое помещение (Квартира), по адресу: **Вологодская обл., гор. Череповец, ул. Рыбинская, д. 50, кв. 17, общей площадью 35.8 кв.м., расположенное на 5 этаже жилого дома, кадастровый номер: 35:21:0501002:1869** (именуемое в дальнейшем - «Объект недвижимости»).

2. Указанный Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании: Договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа от 24.03.2009, дата регистрации от 07.05.2009 № 35-35-12/030/2009-547.

3. Стороны оценивают Объект недвижимости в **3 980 000 (Три миллиона девятьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек**. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и изменению не подлежит.

4. Расчет между Сторонами производится в следующем порядке:

4.1. Сумму в размере **50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** Покупатель передал Продавцу за счет собственных денежных средств, до подписания настоящего Договора.

4.2. Сумму в размере 1 950 000 (Один миллион девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек Покупатель передаёт Продавцу за счет собственных денежных средств, в порядке, предусмотренном п.п. 4.4. настоящего Договора.

4.3. Сумму в 1 980 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек Покупатель передает Продавцу за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Покупателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемый далее «БАНК»), не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности, но и не позднее 3-х рабочих дней со дня регистрации, в соответствии с Кредитным договором от «11» ноября 2025 года № 114744651, заключенным в городе Череповце Вологодской области (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и его ипотеки в силу закона в пользу Банка.

С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Объект недвижимости считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Покупателя на Объект недвижимости

одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) на Объект недвижимости. Залогодержателем является ПАО Сбербанк.

Покупатель обязуется в течение всего периода действия ипотеки на Объект недвижимости без предварительного письменного согласия Банка: не отчуждать Объект недвижимости и не осуществлять его последующую ипотеку; не сдавать Объект недвижимости в аренду/наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц; не проводить переустройство и перепланировку Объекта недвижимости.

4.4. Расчеты по сделке купли-продажи Объекта недвижимости производятся 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. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Покупатель.

Перечисление денежных средств в размере **3 930 000 (Три миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек** в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю, а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка.

4.5. Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на объект недвижимого имущества, указанный в п. 1 Договора к Покупателю, а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка.

**5. В соответствии с п. 5 ст.488 ГК РФ ипотека в пользу Продавца не возникает.**

6. Стороны согласовали, что существенным условием настоящего договора является условие по оплате, включая сроки оплаты. В случае неоплаты или неполной оплаты Покупателем стоимости приобретаемого Объекта недвижимости, переход права собственности на который за ним зарегистрировано, по требованию одной из Сторон - договор может быть расторгнут с возвращением переданного по договору Объекта недвижимости Продавцу.

7. Стороны согласовали, что за нарушение сроков оплаты по настоящему договору Покупатель выплачивает Продавцу штрафную неустойку в размере 0,1% в день от суммы долга, при этом стороны бремя доказывания не нарушения сроков оплаты возложили на Покупателей.

8. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Объекта недвижимости, установленным путем внутреннего осмотра Объекта недвижимости перед заключением настоящего договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

9. Продавец гарантирует, что не имеет других членов семьи и третьих лиц, чьи интересы были бы нарушены при отчуждении указанного Объекта недвижимости.

9.1. Продавец уведомляет Покупателя, что на момент приобретения Объекта недвижимости в браке не состояла.

10. До подписания настоящего договора Объект недвижимости никому другому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

11. Покупатель уведомлен, что в указанном Объекте недвижимости никто не зарегистрирован.

12. Продавцы обязуются освободить и передать Покупателю Объект недвижимости по акту приема-передачи в течение 1 (одного) календарного дня с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости, но не ранее полной оплаты Объекта недвижимости Покупателем по настоящему договору. Стороны договорились, что переход права собственности от Продавцов к Покупателю не зависит от исполнения факта подписания акта-приема передачи. В момент подписания Сторонами акта приема-передачи Продавцы передают Покупателю ключи от Объекта недвижимости. Продавцы обязуются

передать Объект недвижимости в пригодном для его использования состоянии, свободным от прав и претензий третьих лиц, с исправным сантехническим, электротехническим и/или иным оборудованием, без задолженностей по коммунальным и иным платежам.

13. Стороны, руководствуясь ст. 421 ГК РФ пришли к соглашению, что в случае выявления задолженности по Объекту недвижимости, а именно задолженности по коммунальным платежам по Объекту недвижимости, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта после перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю, Продавец обязуется погасить выявленную задолженность в срок не более 3 (трех) календарных дней с момента предоставления последнему подтверждающих наличие задолженности документов.

14. Покупатель приобретает право собственности на указанный Объект недвижимости после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

15. С содержанием статей 167, 209, 223, 288, 292 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 30, 31, Жилищного кодекса РФ, ст. 69 ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости» Стороны ознакомлены.

16. Стороны настоящего договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой, попечительством и патронажем, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях, договор не является для Сторон кабальной сделкой; в отношении каждой из Сторон не возбуждалось и не возбуждено дело о банкротстве гражданина.

17. 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.

18. Продавец гарантирует, что не является иностранным агентом в понимании Федерального закона от 14.07.2022 № 255-ФЗ «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием», и он не обязан использовать специальный рублевый счет, открытый в уполномоченном банке, режим которого, в том числе особенности внесения на него платежей и списания с него средств, устанавливается решением Совета директоров Центрального банка Российской Федерации, подлежащим официальному опубликованию в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О центральном банке Российской Федерации (Банке России)».

19. 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 Продавца, а также предъявления прав третьими лицами к Покупателю, и изъятия Объекта недвижимости у Покупателя по этим основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора, Продавец обязуется вернуть всё полученное по сделке, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящего Объекта недвижимости.

20. Ответственность и права Сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

21. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме.

22. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания.

23. Право на Объект недвижимости, подлежащее государственной регистрации, возникает, изменяется и прекращается с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (п. 2 Статьи 8.1. ГК РФ).

24. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

25. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в будущем по настоящему договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его действительности, изменения, исполнения, прекращения, рассматриваются в судах в соответствии с действующим законодательством.

26. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Покупателя, один у Продавца.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец:**

Масонтова Мария Андреевна

**Покупатель:**

Емсеев Даниил Евгеньевич