

ДОГОВОР КУПЛИ – ПРОДАЖИ

Город Вологда

Двадцать второе июля две тысячи двадцать пятого года

Мы, нижеподписавшиеся, гражданин РФ **Никитин Евгений Михайлович**, 01 декабря 1980 года рождения, паспорт 1902 542676 выдан 05.07.2002 г. УВД г. Вологды, зарегистрирован по адресу: г. Вологда, Пречистенская наб., дом 74, квартира 249, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Гражданка РФ **Китасва Марина Викторовна**, 12 августа 1979 года рождения, паспорт 4524 467260 выдан 11.11.2024 г. ГУ МВД России по г. Москве, зарегистрирована по адресу: г. Москва, пер. 3-й Самотёчный, дом 16, квартира 36, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал Покупателю принадлежащие ему на праве собственности:
 - 1.1 **Земельный участок** площадью 829 +/- 20 кв. м. с кадастровым номером 35:05:0303048:26, находящийся по адресу: Вологодская область, р-н. Кирилловский, м. Топорня, Алешинский, ул. Набережная, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Для индивидуальной жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства, в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 Для индивидуального жилищного строительства;
 - 1.2 **Индивидуальный жилой дом** площадью 238 кв. м. с кадастровым номером 35:05:0303048:109, находящийся по адресу: Вологодская область, р-н. Кирилловский, Алешенское с/п, м. Топорня, ул. Набережная, д. 11 (совместно именуемые Имущество)
2. Указанное Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности.
3. Стоимость Имущества по соглашению Сторон составляет **8 500 000 (Восемь миллионов пятьсот тысяч)** рублей 00 копеек, из которых стоимость Земельного участка составляет 1 000 000 (один миллион) рублей 00 коп., стоимость Индивидуального жилого дома – 7 500 000 (Семь миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 коп. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.
4. Покупатель купил у Продавца указанное Имущество, стоимость которого составляет 8 500 000 (Восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.
5. Стороны пришли к соглашению, что денежные средства, указанные в п.3 настоящего Договора будут перечислены Покупателем на расчетный счет, открытый на имя Никитина Евгения Михайловича, по следующим реквизитам:
р/сч. 40817810412001879140, открыт в Вологодском отделении №8638 ПАО Сбербанк БИК 041909644, корр. Счет 30101810900000000644, ИНН 7707083893 в срок до **25 июля 2025 года**, но не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности. Получение денежных средств Продавцом в полном объеме будет являться надлежащим исполнением обязательства Покупателя по оплате стоимости Имущества в соответствии с настоящим Договором.
6. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ права залога у Продавца на указанный земельный участок и здание не возникает.
7. Покупатель приобретает право собственности на указанное Имущество после государственной регистрации настоящего договора и перехода права собственности. Покупатель осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт указанного Имущества в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилого фонда, и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по содержанию и ремонту дома, придомовой территории.
8. В соответствии со ст. 556 Гражданского Кодекса РФ передача указанного земельного участка и Индивидуального жилого дома Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами в срок до 25 июля 2025 года, но не ранее дня полного расчета по настоящему договору.
9. Продавец обязуется оплатить стоимость абсолютно всех коммунальных услуг, в том числе вывоз мусора, начисленных до 25 июля 2025 года, и предоставить квитанции, подтверждающие их оплату. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 Гражданского Кодекса Российской Федерации, пришли к соглашению, что в случае выявления каких-либо задолженностей, связанных с оплатой коммунальных и других услуг, относящихся к

Имуществу, после перехода права собственности на Имущество к Покупателю, Продавец обязуется погасить выявленную задолженность в срок не позднее 3х (трёх) календарных дней с момента предоставления документов, подтверждающих наличие задолженности (квитанций).

10. Покупатель произвел осмотр приобретаемого земельного участка и Индивидуального жилого дома и не обнаружил каких-либо недостатков, о которых ему не сообщил Продавец. Состояние указанного земельного участка и Индивидуального жилого дома удовлетворяет требованиям Покупателя.
11. Продавец на момент приобретения земельного участка и Индивидуального жилого дома состоял в зарегистрированном браке с Никитиной Мариной Вячеславовной 14.06.1983 года рождения, согласие супруги на отчуждение указанного Имущества получено (35АА 2284407 от 17.07.2025 года удостоверено Рудаковой Юлией Михайловной, исполняющей обязанности нотариуса Ермаковой Ольги Геннадьевны нотариального округа город Вологда и Вологодский район Вологодской области, номер в реестре: №35/7-н/35-2025-4-1967)
12. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора указанное Имущество никому другому не отчуждено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. В доме никто не зарегистрирован.
13. Продавец гарантирует отсутствие лиц, сохраняющих право пользования Имуществом после перехода права собственности.
14. Статьи 167, 209, 223, 288, 292, 460, 551, 557, 558 ГК РФ сторонам понятны.
15. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.
16. Стороны подтверждают в присутствии друг друга, что они в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для них условиях, и заключение настоящего договора является исключительно волей сторон без влияния насилия, угрозы или стечения тяжелых обстоятельств.
17. Продавец подтверждает и гарантирует, что в отношении его не возбуждено дело о банкротстве, 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 его банкротом, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.
18. Расходы по заключению и государственной регистрации настоящего договора Покупатель оплачивает самостоятельно.
19. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Вологодской области.
20. Настоящий договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой стороны сделки.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:

Аксентьев Александр Николаевич

ПОКУПАТЕЛЬ

Китаева Марина Викторовна