

Договор купли-продажи квартиры

Город Череповец Вологодской области

Девятого декабря 2025 года

Гражданин Российской Федерации Булочников Александр Николаевич, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и гражданин Российской Федерации Борисов Юрий Максимович, не состоящий в зарегистрированном браке, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, при совместном упоминании Продавца и Покупателя 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 35:21:0203007:4989, находящееся по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Олимпийская, д. 57Б (Пятьдесят семь «Б»), кв. 54 (Пятьдесят четыре).

1.1.1. Указанная Квартира имеет общую площадь 52,5 (Пятьдесят две целых пять десятых) кв.м, находится на пятом этаже десятиэтажного панельного многоквартирного жилого дома. В Квартире две комнаты, кухня, ванная, туалет, коридор, две лоджии.

1.1.2. **Документы**, на основании которых Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности: Договор купли-продажи с рассрочкой платежа №141-181 от 10.03.2004 г., зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 октября 2004 г. за №35-35/12-518/2004-12; Акт приемки-передачи от 10.03.2004 г.; Дополнительное соглашение от 01.04.2004 №1, зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 октября 2004 г. за №35-35/12-518/2004-12; Дополнительное соглашение к договору купли-продажи квартиры с отсрочкой платежа № 141-181 от 10 марта 2004г. от 01.07.2008 г. №1, дата регистрации 09.06.2012, №35-35/12/067/2012-205; Дополнительное соглашение к договору купли-продажи квартиры с отсрочкой платежа № 141-181 от 10 марта 2004г. от 13.07.2010 г. №2, дата регистрации 09.06.2012, №35-35/12/067/2012-206.

1.1.3. Номер и дата государственной регистрации права собственности Продавца на Квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: №35-35-12/067/2012-207 от 09.06.2012 года.

1.1.4. Описание состояния Квартиры:

	Кухня	Туалет	Ванная
Полы	Гипкий ламинат	Керамическая плитка	Керамическая плитка
Стены	Оклеены обоями, кухонный «фартук» из плиты МДФ	Керамическая плитка на всю высоту	Керамическая плитка на всю высоту
Потолок	Натяжной со световыми линиями	Пластиковые панели со встроенными точечными светильниками	Пластиковые панели со встроенными точечными светильниками
Окна	Пластиковый стеклопакет	нет	нет
Радиаторы отопления	Биметаллический	нет	Полотенцесушитель стальной
Двери	Установлена, со вставками из стекла, с исправной фурнитурой	Установлена, со вставками из стекла, с исправной фурнитурой	Установлена, со вставками из стекла, с исправной фурнитурой
Мебель, предметы интерьера	Кухонный гарнитур (узкий шкаф-пенал с двумя глухими дверями, узкая напольная тумба с одной глухой дверью, напольная тумба под встраиваемый духовой шкаф с одним выкатным ящиком снизу, напольная тумба под встраиваемую посудомоечную машину, напольная тумба под мойку с одной глухой дверью, напольная тумба с тремя выкатными ящиками, напольная тумба с открытой нишей и с одним выкатным ящиком снизу, четыре навесных шкафчика с одной дверью со вставкой из стекла с открыванием «кверху», навесной	нет	Напольная тумба под умывальником с двумя глухими распашными дверями, настенное зеркало овальное, Перекладина для занавески, занавеска для ванны, настенная пластиковая полка для банных принадлежностей. Настенные стеклянные полки.

Продавец

Покупатель

	шкаф для встраиваемой кухонной вытяжки с одной глухой дверью, два навесных шкафа с двумя глухими дверями с открыванием «вверх», столешница, навесная полка открытая) Мягкий кухонный «уголок» с местами для хранения под сидениями, Полупрозрачная штора		
Инженерное оборудование, бытовая техника	Исправная встроенная двухконфорочная газовая варочная панель Hansa, встроенный электрический духовой шкаф Bosch, встроенная посудомоечная машина, встроенная кухонная вытяжка, стальная накладная мойка с исправным смесителем, Прибор учета потребления газа	Унитаз-компакт	Ванна чугунная, смеситель для ванны с коротким изливом и душевой лейкой, умывальник керамический с исправным смесителем
Светильники	Три потолочных светильника с одним поворотным плафоном. Светодиодная линия под карнизом. Подсветка рабочей зоны кухни.	Два встроенных точечных потолочных светильника	Четыре встроенных точечных потолочных светильника
Электрические розетки	Есть	есть	нет
Электрические выключатели	Есть	есть	нет
Счетчики потребления воды	нет	нет	установлены


	<i>Комната меньшая</i>	<i>Комната большая</i>	<i>Коридор</i>
Полы	Ламинат	ламинат	Ламинат
Стены	Оклеены обоями, стеновая панель из деревянных реек и зеркал	Оклеены обоями	Оклеены обоями
Потолок	Натяжной глянцевый	Натяжной со встроенными точечными светильниками	Натяжной со встроенными точечными светильниками
Окна	Пластиковый стеклопакет	Пластиковый стеклопакет	нет
Радиаторы отопления	чугунный	чугунный	нет
Двери	Установлена откатная, со вставками из стекла, с исправной фурнитурой	Установлены распашные, со вставками из стекла, с исправной фурнитурой	Входная дверь металлическая утепленная
Мебель, предметы интерьера	Встроенные шкафы (шкаф с тремя выкатными тумбами внизу, с одной глухой дверью сверху, с открытой нишей с тремя полками и с четырьмя открытыми полками сбоку; напольная секция с двумя выкатными ящиками рядом друг с другом; шкаф с одной глухой дверью и с четырьмя выкатными ящиками снизу), напольная тумба с двумя выкатными ящиками рядом друг с другом, стеновая панель с зеркалом, две рулонные шторы	Два письменных стола на тумбе с четырьмя выкатными ящиками, две открытые навесные полки тремя секциями над столами, два шкафа с двумя глухими дверями и с одним выкатными ящиком снизу, два шкафа-пенала с одной глухой дверью, напольная тумба с четырьмя выкатными ящиками, открытая навесная полка на четыре секции, детская кровать-трансформер на два спальных места, с двумя выкатными ящиками внизу, потолочный карниз для штор, комплект плотных штор, полупрозрачная штора, ковер	Шкаф-купе с двумя глухими дверями и с пятью открытыми полками сбоку, две откатные двери с зеркалом, полки для хранения. Напольная тумба под обувь.
Светильники	Шесть встроенных светильников, два подвесных светильника у окна, три подвесных светильника с одним плафоном	Шесть встроенных точечных светильника	Четыре встроенных точечных светильника, настенный светильник
Электрические розетки	Есть	Есть	Есть
Электрические выключатели	Есть	есть	есть

- большая лоджия застеклена пластиковыми стеклопакетами, стены окрашены, на полу постелено ковровое покрытие; остаются римские шторы;

Продавец



Покупатель



- **малая лоджия** застеклена пластиковыми стеклопакетами, стены окрашены; на полу постелено ковровое покрытие, остается комод с тремя выкатными ящиками, рулонные шторы;
- **отсутствуют:** иное сантехническое и электрическое оборудование, иная мебель, иная бытовая техника (телевизоры, микроволновая печь, холодильник), личные вещи и предметы интерьера;
- отсутствуют повреждения отделки Квартиры в результате затопления и / или пожара.

1.2. «Банк» – **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г.).

1.3. «Аккредитив»- безотзывный покрытый аккредитив, открытый Покупателем на следующих условиях:

1.3.1. Платательщик: **Борисов Юрий Максимович**. Банком-эмитентом и исполняющим банком по Аккредитиву является Банк.

1.3.2. Сумма Аккредитива: **5 900 000,00 (Пять миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек**.

1.3.3. Срок действия Аккредитива: 09 января 2026 года. Срок представления документов для раскрытия (исполнения) Аккредитива: не позднее 09 января 2026 года.

1.3.4. Получатель денежных средств по Аккредитиву: **Булочников Александр Николаевич**.

1.3.5. Банк и банковские реквизиты Получателя средств: счет №**40817810712009889272** в Вологодском отделении №8638 ПАО Сбербанк (к/с 30101810900000000644, БИК 041909644), открытый на имя Продавца, гражданина **Булочникова Александра Николаевича**.

1.3.6. Перечень и характеристики документов, предоставляемых Получателем денежных средств (Продавцом) для раскрытия (исполнения) Аккредитива и осуществления платежа по нему:

- оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию права собственности Покупателя на Квартиру.

2. Предмет Договора

2.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять у Продавца в собственность Квартиру и уплатить предусмотренную Договором денежную сумму.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Продавец продает Квартиру Покупателю по цене **6 000 000,00 (Шесть миллионов) 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. Покупатель обязуется уплатить часть цены Квартиры в размере **5 900 000,00 (Пять миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек** за счет собственных средств.

3.2.1.1. **Способ** уплаты суммы, указанной в п. 3.2.1 Договора: путем исполнения Банком Аккредитива.

3.2.1.2. **Срок** платежа: в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Банком документов, указанных в п. 1.3.6 Договора. Обязательства Покупателя по оплате цены Квартиры по Договору считаются исполненными с даты зачисления суммы, указанной в п. 3.2.1 Договора, на счет Продавца, указанный в п. 1.3.5 Договора, в полном объеме.

3.2.1.3. Все расходы и комиссии по открытию и ведению Аккредитива несет Покупатель в соответствии с тарифами Банка.

3.2.2. Сумма задатка в размере **100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек**, уплаченная Покупателем Продавцу на основании Предварительного договора от **24 ноября 2025 года**, засчитана в счет оплаты части цены по Договору.

3.3. Стороны определили, что в соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждаемая Квартира до момента получения Продавцом денежных средств в счет исполнения Покупателем обязательств по оплате цены Квартиры в полном объеме **не будет находиться в залоге** у Продавца.

4. Передача Квартиры

4.1. Продавец обязуется передать Квартиру Покупателю по акту приема-передачи в течение **7 (семи) календарных дней** после получения Продавцом денег в счет оплаты цены Квартиры в полном объеме согласно п. 3.2 Договора.

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

Стороны договорились, что переход права собственности от Продавца к Покупателю **не зависит** от исполнения Продавцом обязанности передать Покупателю Квартиру.

4.2. Покупатель обязуется принять от Продавца Квартиру во владение в срок, установленный п. 4.1 Договора.

4.3. Если Продавец нарушит срок, указанный п. 4.1 Договора, то он обязан уплатить Покупателю по его 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 Покупателю несет Покупатель.

Продавец



Покупатель



5. Иные обязанности Сторон

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. С даты подписания Договора до фактической передачи Квартиры Покупателю не ухудшать состояние Квартиры, не сдавать ее в аренду, наём, безвозмездное пользование, не обременять ее правами пользования членов семьи Продавца 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 Покупателю.

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. Не позднее даты заключения Договора и исполнения Покупателем обязательства, указанного в п. 5.2.1 Договора, подать в многофункциональный центр Договор и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, в том числе в форме электронных документов.

5.2. Покупатель обязуется:

5.2.1. В день заключения Договора и до момента представления Сторонами в многофункциональный центр документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, открыть Аккредитив.

5.2.2. 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.

5.2.3. Не позднее даты заключения Договора подать в многофункциональный центр заявление, Договор и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, в том числе в форме электронных документов.

6. Заверения Сторон

6.1. Продавец дает Покупателю 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 не является предметом спора в суде.

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

6.1.4. Лиц, сохраняющих право пользования Квартирой в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется. Лиц, обладающих правом пользования Квартирой и сохраняющих его после приобретения Квартиры Покупателем, не имеется (в том числе лиц, признанных безвестно отсутствующими или объявленных умершими в судебном порядке; мобилизованных, призванных на военную службу или находящихся в местах лишения свободы, домах инвалидов и иных учреждениях социальной защиты).

6.1.5. В Квартире **никто не зарегистрирован** по месту жительства или по месту пребывания.

6.1.6. Продавец не имеет просроченной и текущей задолженности по коммунальным платежам за Квартиру и по взносам за **капитальный ремонт** дома, в котором расположена Квартира.

6.1.7. Продавец получил **согласие** бывшей супруги на заключение Договора.

6.1.8. Продавец не является должником по исполнительному производству.

6.1.9. Продавец не имеет каких-либо иных обязательств перед третьими лицами, на права которых может повлиять заключение Договора и переход права собственности на Квартиру к Покупателю.

6.2. Продавец дает Покупателю, а Покупатель дает Продавцу 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. Продавец дает Покупателю заверения, что:

- он или его супруга не использовали средства материнского (семейного) капитала для приобретения Квартиры и/или для погашения задолженности по кредитам/ займам, предоставленным на оплату приобретения Квартиры и на погашение кредита / займа, ранее предоставленного на оплату приобретения Квартиры;

Продавец

Покупатель

- правоустанавливающие и правоподтверждающие документы Продавца на Квартиру являются подлинными и оформлены в уполномоченных органах с соблюдением требований законодательства;
- право собственности Продавца на Квартиру приобретено им на законных основаниях и зарегистрировано в установленном порядке.

6.5. 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 Продавцом и Покупателем обязательств в соответствии с разделами 3, 4, 5 настоящего Договора.

7.2. 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.

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

7.4. Договор считается заключенным и вступает в силу **09 декабря 2025 года**. Право собственности на Квартиру переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

7.5. Настоящий Договор составлен и подписан на 3 (трех) листах, 5 (пяти) страницах, каждая из которых подписана Сторонами, в **2 (двух) экземплярах**, имеющих равную юридическую силу: один для Продавца, один – для Покупателя.

8. Персональные данные, контактная информация и подписи Сторон:

Продавец:

Булочников Александр Николаевич, 02 января 1975 года рождения, паспорт 19 19 270524, выдан 22 января 2020 года УМВД России по Вологодской области, код подразделения 350-003

Адрес регистрации по месту жительства: Вологодская область, р-н Череповецкий, д. Хемалда, ул. Бельгийская, д.5

Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, город Череповец, улица Олимпийская, дом 57Б, квартира 54

Булочников Александр Николаевич

Покупатель:

Борисов Юрий Максимович, 01 сентября 2000 года рождения, паспорт 78 20 433775, выдан 07 октября 2020 года УМВД России по Ярославской области, код подразделения 760-002

Адрес регистрации по месту жительства: Вологодская область, город Череповец, улица Олимпийская, дом 75, квартира 34

Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, город Череповец, улица Олимпийская, дом 75, квартира 34

Борисов Юрий Максимович

Продавец

[Подпись]

Покупатель

[Подпись]

