

## Договор купли-продажи квартиры

Город Череповец Вологодской области

Девятого августа 2023 года

Гражданин Российской Федерации **Сергеев Алексей Витальевич**, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и гражданка Российской Федерации **Кулакова Елена Евгеньевна**, гражданин Российской Федерации **Кулаков Лев Анатольевич**, являющиеся **супругами**, гражданин Российской Федерации **Смирнов Илья Александрович**, **несовершеннолетний** гражданин Российской Федерации **Кулаков Семён Львович**, **от имени и в интересах которого как законный представитель действует его мать**, гражданка Российской Федерации **Кулакова Елена Евгеньевна**, именуемые в дальнейшем «Покупатели», имеющие солидарные права, обязанности и ответственность, с другой стороны, при совместном упоминании Продавца 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 **35:21:0203001:1277**, находящееся по адресу: **Вологодская область, город Череповец, улица Леднева, дом 5 (Пять), квартира 25 (Двадцать пять)**.
- 1.1.1. Указанная Квартира имеет общую площадь **45,3 (Сорок пять целых три десятых) кв.м**, находится на **четвертом** этаже пятиэтажного панельного многоквартирного жилого дома. В Квартире две комнаты, кухня, ванная, туалет, коридор, балкон.
- 1.1.2. **Документ**, на основании которого Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности: *Договор дарения от 23.05.2019*.
- 1.1.3. Номер и дата **государственной регистрации** права собственности Продавца на Квартиру в Едином государственном реестре недвижимости: **№35:21:0203001:1277-35/021/2019-2 от 07 июня 2019 года**.
- 1.2. **ООО «Экосистема недвижимости М2»** - Общество с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости М2», ОГРН 1197746330132, ИНН 7707430681.
- 1.3. **Номинальный Счет** - номинальный счет ООО «Экосистема недвижимости М2» №40702810009800000663, открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва (БИК 044525411, кор/счет 30101810145250000411). Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на Номинальном счете, является один из Покупателей.
- 1.4. **Счет Продавца** - счет №40817810351604001047 в Филиале №7806 Банка ВТБ (ПАО) (к/с 30101810240300000707, БИК 044030707), открытый на имя Продавца.
- 1.5. **Сертификат** - Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал Серии МК-11 №0276766, выдан 29 октября 2019 года на основании решения Государственного Учреждения – Управления ПФР в г. Череповец и Череповецком районе Вологодской области от 29 октября 2019 года №1347.

### 2. Предмет Договора

- 2.1. Продавец обязуется передать, а Покупатели обязуются принять у Продавца в **общую** собственность Квартиру и уплатить предусмотренную Договором денежную сумму.
- 2.2. Доли в праве **общей** собственности на Квартиру будут распределены следующим образом:
- Смирнов Илья Александрович и Кулаков Семён Львович приобретают по **57/1000 (Пятьдесят семь тысячных) долей в праве каждый**,
  - Кулакова Елена Евгеньевна и Кулаков Лев Анатольевич приобретают **в общую совместную** собственность **443/500 (Четыреста сорок три пятисотых) доли в праве**.

### 3. Цена и порядок расчетов

- 3.1. Продавец продает Квартиру Покупателям по цене **2 599 000,00 (Два миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) рублей 00 копеек**.
- 3.2. Порядок расчетов:
- 3.2.1. Покупатели обязуются уплатить Продавцу часть цены Квартиры в размере **2 012 053,28 (Два миллиона двенадцать тысяч пятьдесят три) рубля 28 копеек** за счет собственных средств.

Продавец

Покупатели

3.2.1.1. **Способ расчета:** с использованием Номинального счета, путем безналичного перечисления по поручению, данному одним из Покупателей ООО «Экосистема недвижимости М2», с Номинального счета на Счет Продавца в сумме **2 012 053,28 (Два миллиона двенадцать тысяч пятьдесят три) рубля 28 копеек.**

3.2.1.2. **Срок** уплаты: от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Квартиру к Покупателям и ипотеки Квартиры в силу закона в пользу Продавца.

3.2.1.3. Покупатели обязуются в день заключения Договора и до момента представления Сторонами в многофункциональный центр документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиру к Покупателям перечислить деньги в сумме **2 012 053,28 (Два миллиона двенадцать тысяч пятьдесят три) рубля 28 копеек** на Номинальный Счет в целях исполнения обязательства, предусмотренного п. 3.2.1 Договора.

3.2.2. Покупатели обязуются уплатить Продавцу часть цены Квартиры в размере **586 946,72 (Пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот сорок шесть) рублей 72 копейки** за счет средств **материнского (семейного) капитала**. Право Покупателей на использование средств материнского (семейного) капитала для оплаты приобретения 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 22 июня 2023 года.

3.2.2.1. **Способ расчета:** безналичный перевод денежных средств на Счет Продавца.

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

3.2.2.3. Если Продавец не получит средства материнского (семейного) капитала в счет оплаты цены Квартиры в срок, указанный в п. 3.2.2.2 Договора, Покупатели обязуются уплатить Продавцу сумму, указанную в пункте 3.2.2 Договора, за счет собственных средств, в срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателям.

3.3. В соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждаемая Квартира до момента полной оплаты будет находиться **в залоге** у Продавца.

3.4. Стороны договорились, что неисполнение Покупателями обязательства, предусмотренного в пункте 3.2.2 Договора (в том числе частичное неисполнение), является для Продавца **существенным** нарушением Договора.

3.5. Если Покупатели полностью или частично не исполняют обязательство по оплате цены Квартиры, предусмотренное п. 3.2.2 Договора, Продавец вправе в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в одностороннем порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) путем уведомления Покупателей об отказе от договора (исполнения договора). При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты получения соответствующего уведомления Покупателями по адресу для юридически значимых сообщений, указанному в Договоре.

#### 4. Передача Квартиры

4.1. Продавец обязуется передать Квартиру Покупателям по акту приема-передачи в течение **2 (двух) рабочих дней** после получения Продавцом денег в счет оплаты цены Квартиры в полном объеме согласно п. 3.2 Договора.

Квартира должна быть передана Покупателям пригодной для проживания согласно санитарно-техническим и санитарно-гигиеническим требованиям, без повреждений отделки в результате пожара и /или затопления.

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

4.2. Покупатели обязуются принять от Продавца Квартиру во владение в срок, установленный п. 4.1. настоящего договора.

4.3. Если Продавец нарушит срок, указанный п. 4.1 Договора, то он обязан 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. Продавец обязуется:

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 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 Покупателями.

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. Обратиться в многофункциональный центр с заявлением о погашении записи об ипотеке Квартиры, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости в силу закона на основании Договора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения денег в счет оплаты цены Квартиры в полном объеме в соответствии с п. 3.2 Договора.

Продавец



Покупатели



5.1.4. Если Продавец нарушит срок, указанный п. 5.1.3 Договора, то он обязан уплатить Покупателям по их требованию пени в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Пени начисляются по дате 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 Отделение фонда пенсионного и социального страхования по Вологодской области **заявление** о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и необходимые документы для исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.2 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 Продавца предоставить ему 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 Продавцу 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.п. 3.2.2.2, 3.2.2.3 Договора, то они обязаны уплатить Продавцу по его требованию пени в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки по каждому нарушенному сроку. Пени начисляются по дате исполнения соответствующего обязательства либо по дате расторжения Договора.

## 6. Заверения Сторон

6.1. Продавец дает 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 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 Покупателями, 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; дома инвалидов и иные учреждения 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. Квартира **не является общей совместной собственностью** супругов, и не имеется оснований для признания ее таковой в судебном порядке.

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 Покупателям.

6.2. Продавец дает Покупателям, а каждый из совершеннолетних Покупателей 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 Покупателям заверения, что:

- 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).

Продавец



Покупатели



## 7. Заключительные положения

7.1. Договор действует до даты полного исполнения Продавцом и Покупателями 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 августа 2023 года**. Право собственности на Квартиру переходит к Покупателям с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателям.

7.5. Настоящий Договор составлен и подписан на 2 (двух) листах, 4 (четырёх) страницах, каждая из которых подписана Сторонами, в **2 (двух) экземплярах**, имеющих равную юридическую силу: один для Продавца, один – для Покупателей.

## 8. Персональные данные, контактная информация и подписи Сторон:

## Продавец:

**Сергеев Алексей Витальевич**, 15 июля 1966 года рождения, паспорт 19 13 921992, выдан 11 февраля 2014 года Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповце, код подразделения 350-003  
Адрес регистрации по месту жительства: Вологодская область, город Череповец, улица Солнечная, дом 1, квартира 3

Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, город Череповец, улица Солнечная, дом 1, квартира 3

*Сергеев Алексей Витальевич*

## Покупатели:

**Кулакова Елена Евгеньевна**, 01 ноября 1981 года рождения, паспорт 19 18 222317, выдан 05 апреля 2019 года УМВД России по Вологодской области, код подразделения 350-003

Адрес регистрации по месту жительства или по месту пребывания: отсутствует

Последний адрес, по которому была регистрация по месту жительства: Вологодская область, город Череповец, улица Архангельская, дом 100, квартира 53

Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, город Череповец, улица Архангельская, дом 100, квартира 53

*Кулакова Елена Евгеньевна*

**Кулаков Лев Анатольевич**, 04 апреля 1983 года рождения, паспорт 78 04 219334, выдан 12 февраля 2004 года УВД г. Рыбинска и Рыбинского района Ярославской области, код подразделения 762-007

Адрес регистрации по месту жительства: Ярославская область, город Рыбинск, улица Правды, дом 11

Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, город Череповец, улица Архангельская, дом 100, квартира 53

*Кулаков Лев Анатольевич*

**Смирнов Илья Александрович**, 15 февраля 2005 года рождения, паспорт 19 18 222265, выдан 04 апреля 2019 года УМВД России по Вологодской области, код подразделения 350-003

Адрес регистрации по месту жительства или по месту пребывания: отсутствует

Последний адрес, по которому была регистрация по месту жительства: Вологодская область, город Череповец, улица Архангельская, дом 100, квартира 53

Адрес проживания и адрес для направления юридически значимых сообщений: Вологодская область, город Череповец, улица Архангельская, дом 100, квартира 53

*Смирнов Илья Александрович*

**Кулаков Семён Львович**, 17 июля 2019 года рождения, свидетельство о рождении II-ОД №588145, выдано Управлением записи актов гражданского состояния Вологодской области отделом ЗАГС по городу Череповцу и Череповецкому району 16 августа 2019 года

Адрес регистрации по месту жительства или по месту пребывания: отсутствует

Последний адрес, по которому была регистрация по месту жительства: Вологодская область, город Череповец, улица Архангельская, дом 100, квартира 53

**в лице своего законного представителя – матери, Кулаковой Елены Евгеньевны**, 01 ноября 1981 года

рождения, паспорт 19 18 222317, выдан 05 апреля 2019 года УМВД России по Вологодской области, код

подразделения 350-003, адрес регистрации по месту жительства: отсутствует, последний адрес, по которому была

регистрация по месту жительства: Вологодская область, город Череповец, улица Архангельская, дом 100, квартира 53

*Кулакова Елена Евгеньевна*

Продавец

Покупатели