

# Договор купи-продажи (купчая)

## ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ЖИЛЫМ ДОМОМ.

Вологодская область Кадуйский муниципальный район рабочий поселок Кадуй,  
шестнадцатое июля две тысячи двадцатого года.

Мы, гр. **Балашова Ирина Геннадьевна**, 02 мая 1957 года рождения, паспорт серии 19 03 № 932930, выданный Кадуйским РОВД Вологодской области от 29 мая 2003 года, проживающая по адресу: Вологодская область Кадуйский район р п Кадуй ул. Ленина д. 30, именуемая в дальнейшем «**Продавец**» с одной стороны, и

гр. **Вельгина Марина Владимировна**, 01 октября 1973 года рождения, паспорт серии 19 18 № 188188, выданный УМВД России по Вологодской области от 11 октября 2018 года, проживающая по адресу: Вологодская область Кадуйский район р п Кадуй ул. Молодежная д. 7, кв. 36, и

гр. **Вельгин Александр Сергеевич**, 26 мая 1975 года рождения, паспорт серии 19 19 № 279502, выданный УМВД России по Вологодской области от 03 июня 2020 года, проживающий по адресу: Вологодская область Кадуйский район р п Кадуй ул. Молодежная д. 7, кв. 36 именуемые в дальнейшем «**Покупатели**» с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора.

1.1. «Продавец» обязуется продать и передать в совместную собственность «Покупателям» земельный участок площадью 723 (Семьсот двадцать три) кв.м., с кадастровым номером 35:20:0301018:16 и размещенный на нем жилой дом № 30 с кадастровым номером 35:20:0301018:82, находящиеся по адресу: РФ Вологодская область Кадуйский муниципальный район городское поселение поселок Кадуй, рабочий поселок Кадуй, ул. Ленина, а «Покупатели» обязуется принять в совместную собственность на вышеуказанные объекты и уплатить определенную договором денежную сумму «Продавцу» за земельный участок площадью 723 (Семьсот двадцать три) кв.м., с кадастровым номером 35:20:0301018:16 и размещенный на нем жилой дом № 30 с кадастровым номером 35:20:0301018:82, находящиеся по адресу: РФ Вологодская область Кадуйский муниципальный район городское поселение поселок Кадуй, рабочий поселок Кадуй, ул. Ленина, на землях населенных пунктов, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства.

1.2. Вышеуказанный земельный участок площадью 723(Семьсот двадцать три ) кв.м., с кадастровым номером 35:20:0301018:16 принадлежит «Продавцу» по праву собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости от 1996, удостоверил нотариус Кадуйской государственной нотариальной конторы Вологодской области Егорова Л.В. 10.09.1996, реестровый номер 1825, о чем в Едином Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.01.2018 года сделана запись регистрации № 35-20-0301018:16-35/020/2018-1, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.06.2020г № 35/000/888/2020-14360 выдано филиалом федерального государственного бюджетного учреждения « Федеральная кадастровая служба государственной регистрации, кадастра и картографии» по Вологодской области.

1.3. На земельном участке с кадастровым № 35:20:0301018:16 расположен жилой дом с кадастровым номером 35:20:0301018:82, состоящий из основного двухэтажного строения общей площадью 71.7 (Семьдесят одна целая семь десятых) кв.м., служебных построек и сооружений.

1.4. Вышеуказанный жилой дом с кадастровым номером 35:20:0301018:82 принадлежит «Продавцу» по праву собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости от 1996, удостоверил нотариус Кадуйской государственной нотариальной конторы Вологодской области Егорова Л.В. 10.09.1996, реестровый номер 1825, о чем в Едином Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.01.2018 года сделана запись регистрации № 35-20-0301018:82-35/020/2018-1, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.05.2020г № 35/000/888/2020-12940 выдано филиалом федерального государственного бюджетного учреждения

« Федеральная кадастровая служба государственной регистрации, кадастра и картографии» по Вологодской области.

## 2. Цена Договора и порядок расчетов.

2.1. Стороны оценивают указанный земельный участок в 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей, жилой дом в 3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек, общая сумма оценки составляет 3 350 000 (Три миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости вышеуказанных Объектов.

2.2.1. Часть стоимости Объектов в сумме 838 000 (Восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателей.

2.2.2. Часть стоимости Объектов в сумме 2 512 000 (Два миллиона пятьсот двенадцать тысяч) рублей оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных Покупателям в соответствии с Кредитным договором № 93885084 от 16.07.2020 г., заключенным в р/п Кадуй (далее – Кредитный договор). Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк), генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г., место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 162610, г. Череповец, Б. Доменищиков, 29, Вологодское отделение № 8638 ПАО Сбербанк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемый далее «Банк»). Срок кредита 144 (Сто сорок четыре) месяца. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.3. Порядок расчетов по Договору.

2.3.1. Расчеты по сделке купли-продажи Объектов недвижимости производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 3010181040000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является Покупатель.

2.3.2. Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты Объектов недвижимости осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Покупателей после государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Заемщику/Созаемщику и к иным лицам (при наличии), а также государственной регистрации ипотеки Объектов недвижимости в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: на счет Продавца **Балашовой Ирины Геннадьевны № 40817810012001979453** открытого в ПАО Сбербанк.

2.3.3. Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Объектов осуществляется в течение 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 объекты недвижимого имущества, указанный в п. 1 Договора к Покупателю и ипотеки Объектов в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 3. Существенные условия Договора.

3.1. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Объекты находятся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77, ст. 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г.

3.2. При регистрации права собственности Покупателей на Объекты одновременно подлежит регистрации право залога Объектов в пользу Банка. Залогодержателем по данному залoгу является Банк, а Залогодателем – Покупатель. Права Залогодержателя удостоверяются закладной.

3.3. Право залога у Продавца на Объекты не возникают в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

3.4. Покупатели обязуются в течение всего периода действия ипотеки на Объекты без предварительного письменного согласия Банка: не отчуждать Объекты и не осуществлять ее последующую ипотеку; не сдавать Объекты в аренду/наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее правами третьих лиц; не проводить переустройство и перепланировку Объектов.

3.5. Покупатели осмотрели Объекты и претензий по его качеству не имеют. Продавец обязуется передать Объекты в том состоянии, каком он имеется на день подписания Договора.

3.6. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора является полноправным и законным собственником Объектов, Объекты не отчуждены, не заложены, в споре и под арестом не состоит, в аренду (наем) не сданы, возмездное или безвозмездное пользование не переданы, не обременены правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Объектами после государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателям, не имеются (статьи 292, 558 Гражданского кодекса РФ).

3.7. Указанный жилой дом продается свободным от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данным жилым домом.

3.8. Покупатель приобретает право собственности на Объекты с момента внесения записи в Едином государственном реестре недвижимости о переходе права собственности в установленном законом порядке к Покупателю. При этом Покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объектов.

#### 4. Заключительные положения.

4.1. Стороны заключают Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, Договор не является для Сторон кабальной сделкой. Стороны подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; в отношении каждой из Сторон не возбуждалось и не возбуждено дело о банкротстве гражданина; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.

4.2. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса РФ, статей 17, 38 Жилищного кодекса РФ, статьей 34-36 Семейного кодекса РФ, статей 64.1, 64.2, ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года Сторонам известны и понятны.

4.3. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны договорились передаточный акт не составлять, договор купли-продажи земельного участка с жилым домом считать одновременно документом о передаче, а земельный участок с жилым домом – принятые «Покупателями» с момента подписания вышеуказанного договора

4.4. Переход права собственности и ипотека в силу закона в пользу Банка подлежат государственной регистрации в территориальном управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

4.5. Расходы, связанные с заключением Договора и государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты, несет Покупатель.

4.6. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.

#### 5. Подписи Сторон:

Продавец Балашова Ирэна Геннадьевна Бал-

Покупатель Вельгис Марина Владимировна В

Покупатель Вельгис Александр Сергеевич В