

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ С использованием кредитных средств

Город Череповец Вологодской области,
Девятнадцатое августа две тысячи двадцать пятого года.

Мы, нижеподписавшиеся:

Гр. РФ Ратникова Ульяна Сергеевна, 29 апреля 1996 года рождения, пол: женский, место рождения: гор. Череповец Вологодская область, паспорт серия 19 25 № 574346, выданный УМВД России по Вологодской области 09.06.2025 г., код подразделения 350-003, СНИЛС 122-854-163-45, проживающая по адресу: Вологодская область, гор. Череповец, ул. Б. Доменщиков, д. № 47, кв. № 12, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны и

Гр. РФ Арюкова Ирина Викторовна, 03 января 1988 года рождения, пол: женский, место рождения: гор. Череповец Вологодской области, паспорт серия 19 14 № 971989, выдан Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в городе Череповце 11.09.2014 г., код подразделения 350-003, СНИЛС 136-936-405 84, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, гор. Череповец, проезд Клубный, д. № 13, кв. № 4, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» по договору купли-продажи продает, а «Покупатель» покупает в собственность двухкомнатную квартиру с кадастровым номером 35:21:0401014:1276, расположенную по адресу: Вологодская область, гор. Череповец, ул. Б. Доменщиков, дом № 47, кв. № 12, общей площадью 59 (пятьдесят девять целых) кв.м., расположенную на 4 этаже жилого дома.

2. Вышеуказанная квартира принадлежит «Продавцу» на основании: Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 15.12.2020, запись регистрации № 35:21:0401014:1276-35/081/2020-4 от 17.12.2020 г.

3. Стороны оценивают указанную квартиру в 3 400 000 (три миллиона четыреста тысяч) рублей 00 копеек.

4. Расчет между Сторонами производится в следующем порядке:

4.1. часть стоимости в размере 1 300 000 (один миллион триста тысяч) рублей 00 копеек Покупатель передала Продавцу за счет собственных средств, до подписания настоящего Договора наличными денежными средствами;

4.2. часть стоимости «Объекта недвижимости» в сумме **690 266, 95** (шестьсот девяносто тысяч двести шестьдесят шесть) рублей 95 копеек оплачивается «Покупателем» за счет средств материнского (семейного) капитала, используемого в счет уплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита, на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия МК-Э-045-2021 № 1614982, выданного 07 июня 2022 г. на основании решения государственного учреждения – Отделения Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Вологодской области от 07 июня 2022 года, в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» не позднее 60 календарных дней с момента регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к «Покупателю». Средства материнского (семейного) капитала перечисляются на счет № 40817810230604027537 открытый на имя Продавца Ратниковой Ульяны Сергеевны, Филиал № 7806 Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге, БИК Банка 044030707, ИНН Банка 7702070139, КПП Банка 783543012, Кор.счет 30101810240300000707.

часть стоимости в размере 1 409 733, 05 (один миллион четыреста девять тысяч семьсот тридцать три) рубля 05 (пять) 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 № 108880206 от 19.08.2025 г., заключенным в городе Череповце Вологодской области (далее – Кредитный договор) между Покупателем и Банком сроком на 156 (Сто пятьдесят шесть) месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты Объекта осуществляется не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю и 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 без предварительного письменного согласия Банка: не отчуждать Объект и не осуществлять ее последующую ипотеку; не сдавать Объект в аренду/наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее правами третьих лиц; не проводить переустройство и перепланировку Объекта.

4.3. 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, являются Покупатели.

Перечисление денежных средств Продавцу, в размере 1 409 733, 05 (один миллион четыреста девять тысяч семьсот тридцать три) рубля 05 (пять) 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, по следующим реквизитам: получатель – **Ратникова Ульяна Сергеевна**, счет № 40817810230604027537, Филиал № 7806 Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге, БИК Банка 044030707, ИНН Банка 7702070139, КПП Банка 783543012, Кор.счет 30101810240300000707.

Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 3 (трех) 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 в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Стороны настоящего Договора установили, что до момента полной оплаты Недвижимого имущества в порядке и на условиях настоящего договора залог на объект недвижимости за «Продавцом» не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

6. Стороны согласовали, что существенным условием настоящего договора является условие по оплате, включая сроки оплаты.

7. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 ГК РФ пришли к соглашению, что в случае признания судом Договора недействительным или расторжения Договора по причинам, возникшим по вине Продавца, а также предъявления прав третьими лицами к Покупателю, и изъятия Объекта у Покупателя по этим основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора, Продавец обязуется вернуть все полученное по сделке, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящего Объекта.

8. Покупатель удовлетворена качественным состоянием Объекта недвижимости, установленным путем внутреннего осмотра Объекта недвижимости перед заключением

настоящего договора, и не обнаружила при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ей не сообщила Продавец. Продавец обязуется передать Объект в том качественном состоянии, в котором он находится на день подписания Договора.

9. Стороны договорились, что квартира будет передана Покупателю не позднее 30 августа 2025 года. Продавец гарантирует, что на момент передачи ключей от квартиры Объект будет передаваться не обремененным задолженностями по коммунальным платежам и иным платежам, связанным с использованием и владением Объектом.

10. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 Гражданского Кодекса Российской Федерации пришли к соглашению, что в случае выявления задолженности по Объекту, а именно задолженности по коммунальным платежам, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта после перехода права собственности на Объект и передачи ключей Покупателю, продавец обязуется погасить выявленную задолженность по Объекту в срок не более 3 (трех) календарных дней с момента предоставления последнему подтверждающих наличие задолженности документов.

11. «ПРОДАВЕЦ» гарантирует, что на дату подписания Договора является полноправным и законным собственником Объекта, что до подписания настоящего договора указанная квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, брачный договор в отношении нее не составлялся, лиц, сохраняющих право пользования Объектом недвижимости в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется, а также лиц, обладающих правом пользования Объектом, не имеется. Также ПРОДАВЕЦ подтверждает и гарантирует, что:

- не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физического лица в течение ближайшего месяца, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротам.

- на приобретение Объекта недвижимости не использовались средства материнского капитала, и не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном Объекте недвижимости.

12. На момент заключения настоящего Договора в Объекте недвижимости никто не зарегистрирован.

13. Продавец подтверждает и гарантирует, что лиц, призванных на действительную срочную службу и характеру работы, в том числе в связи с выездом в заграникомандировку, на учебу, отсутствующих вопросу выполнения обязанностей опекуна(попечителя), лиц заключенных под стражу, детей сирот и детей оставшихся без попечения родителей, сохраняющих права пользования Квартирой после приобретения ее Покупателем в Квартире не имеется.

14. 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.

15. 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; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.

16. Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из того, что они предоставляют друг другу достоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения. Содержание статьи 431.2 «Заверения об обстоятельствах» Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонам известно и понятно. Сторона, заключившая настоящий Договор под влиянием обмана или существенного

заблуждения, вызванного недостоверными заверениями данных другой Стороной, вправе требовать признания настоящего Договора недействительным.

17. Продавец подтверждает, что предоставленные на Объект документы получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные.

18. На момент приобретения Объекта Продавец в зарегистрированном браке не состоял.

19. На момент подписания настоящего договора имеется брачный договор между супругами Арюковой Ириной Викторовной и Арюковым Дмитрием Владимировичем, удостоверенный Кураспедиани Н.Н., нотариусом по нотариальному округу город Череповец и Череповецкий район Вологодской области 06 августа 2025 года, реестровый № 35/118-н/35-2025-1-1059.

Согласно указанному брачному договору любые объекты недвижимого имущества, любые доли в праве общей долевой собственности на любые объекты недвижимого имущества, приобретенные во время брака являются личной собственностью того из супругов на имя которого указанное недвижимое имущество оформлено и зарегистрировано. В связи с заключением указанного брачного договора, согласие Арюкова Дмитрия Владимировича супруга Арюковой Ирины Викторовны на совершение сделки по приобретению квартиры, находящейся по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, городской округ город Череповец, город Череповец, улица Б. Доменщиков, дом 47, квартира 12, не требуется.

19. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131,160, 161, 163, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 17, 38 Жилищного кодекса РФ, статей 34-36 Семейного кодекса РФ, статей 77, 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года Сторонам известны и понятны.

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

21. Настоящий договор прочитан вслух и 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 Единый государственный реестр (п. 2 Статьи 8.1. ГК РФ). При этом Покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта. Переход права собственности и ипотека в силу закона в пользу Банка подлежат государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

26. 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.

27. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

«ПРОДАВЕЦ»:

Ратникова Ульяна Сергеевна

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

Арюкова Ирина Викторовна

**Документ подписан
электронной подписью**

Сертификат: 35a76844

Владелец: Арюкова Ирина Викторовна

Действителен: с 2025-08-19 до 2026-08-14

Время подписания: 2025-08-19 12:26:02

**Документ подписан
электронной подписью**

Сертификат: 35a76920

Владелец: Ратникова Ульяна Сергеевна

Действителен: с 2025-08-19 до 2026-08-14

Время подписания: 2025-08-19 12:25:36