

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

город Череповец

29 февраля 2024 года

Мы, гр. Кузнецова Татьяна Алексеевна, пол женский, гражданство РФ, 09.05.1971 года рождения, место рождения: гор. Череповец, Вологодской обл., паспорт 1916 064843, выдан Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповце 26.05.2016, код подразделения 350-003, адрес: Вологодская обл., гор. Череповец, пр. Октябрьский, д. 40, кв. 156, именуемая в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и

гр. Конанова Жанна Николаевна, пол женский, гражданство РФ, 29.01.1975 года рождения, место рождения: п. Нижняя Мондома, Белозерский р-н., Вологодская обл., паспорт 1919 267269, выдан УМВД России по Вологодской области 19.02.2020, код подразделения 350-008, адрес: Вологодская обл., Белозерский р-н., пос. Нижняя Мондома, ул. Труда, д. 11, именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, а вместе именуемые «СТОРОНЫ», находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПОКУПАТЕЛЬ за счет собственных средств покупает в собственность у ПРОДАВЦА Объект недвижимости (Квартира), находящийся по адресу: **Вологодская обл., гор. Череповец, ул. Ленинградская, д. 22, кв. 66, общей площадью 37,2 кв.м, расположенный на восьмом этаже жилого дома, кадастровый номер: 35:21:0501004:2207**, принадлежащий ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании: Договор купли-продажи квартиры от 29.10.2018, (далее – ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ).

1.2. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ продается по цене в размере **3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек**.

1.3. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ никому не продан, не подарен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременен, брачный договор в отношении него 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 НЕДВИЖИМОСТИ, не имеется.

Также ПРОДАВЕЦ подтверждает и гарантирует, что:

- не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его 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 он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом;

- 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;

1.4. ПРОДАВЕЦ информирует ПОКУПАТЕЛЯ, что на момент заключения настоящего Договора ограничения (обременение) прав на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не имеется.

1.5. На момент заключения настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ никто не зарегистрирован.

1.6. 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.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ производится в следующем порядке:

2.1.1. Оплата суммы в размере 3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек производится за счет собственных денежных средств ПОКУПАТЕЛЯ, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются ПОКУПАТЕЛЕМ на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня, с даты подписания настоящего договора. Расходы по расчетам с использованием Номинального счета несет ПОКУПАТЕЛЬ.

Перечисление денежных средств ПРОДАВЦУ в счет оплаты цены договора в размере **3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек** осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации перехода права по следующим реквизитам:

Получатель: Кузнецова Татьяна Алексеевна;

Номер счёта: 40817810012270264423;

Банк получателя: Вологодское отделение № 8638 ПАО Сбербанк;

БИК: 041909644;

Корр. счёт: 30101810900000000644;

ИНН: 7707083893;

КПП: 352502001;

ОГРН: 1027700132195.

2.2. Полный и окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ подтверждается выпиской по счету ПРОДАВЦА, подтверждающей получение денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

3.1.1. С даты заключения настоящего Договора до фактической передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, не сдавать его в аренду, наём, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц и правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА.

3.1.2. В течение 1 (одного) календарного дня с даты заключения Договора предоставить в Регистрирующий орган заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ.

3.1.3. Передать ключи от ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, свободный от прав и претензий третьих лиц, в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ уполномоченным государственным органом, но не ранее полной оплаты ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ.

3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

3.2.1. Требовать полной оплаты за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору.

3.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

3.3.1. Оплатить приобретаемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по цене, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п. 2 настоящего Договора.

3.3.2. В течение 1 (одного) календарного дней с даты заключения Договора предоставить в Регистрирующий орган заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ.

3.3.3. В течение срока, указанного в п. 3.1.3 настоящего Договора, принять от ПРОДАВЦА вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

3.4.1. Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение ПРОДАВЦОМ обязательства, установленного п.3.1.2. Договора, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.2 Договора, за каждый день просрочки.

4.2. За нарушение ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства, установленного п.3.3.2. Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.2 Договора, за каждый день просрочки.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны пришли к соглашению, что Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ подлежит государственной регистрации.

5.2. Право собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

5.3. СТОРОНЫ договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не возникает.

5.4. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ стороны договорились передаточный акт подписать после государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ при передаче Объекта недвижимости в срок, предусмотренный п. 3.1.3 Договора. Стороны договорились, что переход права собственности от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ не зависит от исполнения ПРОДАВЦОМ обязанности передать ПОКУПАТЕЛЮ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ и подписания передаточного акта.

5.5. Стороны, руководствуясь ст. 421 ГК РФ пришли к соглашению, что в случае выявления задолженности по ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ, а именно задолженности по коммунальным платежам, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта после перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, ПРОДАВЕЦ обязуется погасить выявленную задолженность в срок не более 3 (трех) календарных дней с момента предоставления последнему подтверждающих наличие задолженности документов.

5.6. ПОКУПАТЕЛЬ несёт риск случайной гибели и случайного повреждения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору к нему.

5.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.8. Стороны, руководствуясь ст. 421 и 461 ГК РФ пришли к соглашению, что в случае признания судом Договора недействительным или расторжения настоящего Договора по причинам, возникшим по вине ПРОДАВЦА, а также предъявления прав третьими лицами к ПОКУПАТЕЛЮ, и изъятия ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ у ПОКУПАТЕЛЯ по этим основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора, ПРОДАВЕЦ обязуется вернуть всё полученное по сделке, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящего ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

5.9. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

5.10. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для ПРОДАВЦА, один экземпляр для ПОКУПАТЕЛЯ.

5.11. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 288, 292, 339, 339.1, 343, 348, 349, 433, 450, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известно и понятно.

5.12. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции по месту нахождения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

5.13. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.14. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ подлежит регистрации в Регистрирующем органе.

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Александр Лукич Лукичова Екатерина Алексеевна

Покупатель:

Александр Комаров Максим Николаевич

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

гор. Череповец

29 февраля 2024 года

Мы, гр. Кузнецова Татьяна Алексеевна, пол женский, гражданство РФ, 09.05.1971 года рождения, место рождения: гор. Череповец, Вологодской обл., паспорт 1916 064843, выдан Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповце 26.05.2016, код подразделения 350-003, адрес: Вологодская обл., гор. Череповец, пр. Октябрьский, д. 40, кв. 156, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

гр. Конанова Жанна Николаевна, пол женский, гражданство РФ, 29.01.1975 года рождения, место рождения: п. Нижняя Мондома, Белозерский р-н., Вологодская обл., паспорт 1919 267269, выдан УМВД России по Вологодской области 19.02.2020, код подразделения 350-008, адрес: Вологодская обл., Белозерский р-н., пос. Нижняя Мондома, ул. Труда, д. 11, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с Договорами купли-продажи от 29.02.2024 г. передал Покупателю в собственность недвижимое имущество:

- жилое помещение (Квартира), по адресу: Вологодская обл., гор. Череповец, ул. Ленинградская, д. 22, кв. 66 кадастровый номер: 35:21:0501004:2207 (именуемое в дальнейшем - «Объект недвижимости»).

2. В соответствии с настоящим актом Продавец передал Покупателю вышеуказанный Объект недвижимости в том состоянии, как он есть на день подписания настоящего акта.

3. Покупатель принял от Продавца вышеуказанный Объект недвижимости в том состоянии, в котором он есть на день подписания настоящего акта.

4. Квартира передается со следующим оборудованием и индивидуальными приборами учетами: 3х счетчик, счетчик на воду

_____, а также _____ комплектами ключей.

5. Продавец обязуется предоставить техническую документацию на передаваемое оборудование и индивидуальные приборы учета, указанные в п. 4 настоящего акта, необходимые для их надлежащей эксплуатации.

6. Стороны зафиксировали следующие показания индивидуальных приборов учета:

Электроэнергия	09743
Холодное водоснабжение	—
Горячее водоснабжение	—
Газоснабжение	—

7. В случае поступления в адрес Покупателя требований оплатить задолженность по предоставлению коммунальных услуг, капитальному ремонту и пеней по ним, образовавшихся до момента подписания настоящего акта, Продавец обязуется погасить такую задолженность собственными силами и за свой счет.

8. С момента подписания настоящего акта Покупатель несет бремя содержания Объекта недвижимости, исполняет обязанности по оплате коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт и несет ответственность за ненадлежащее исполнение указанных обязанностей.

9. Настоящий передаточный акт составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Продавца, один - у Покупателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Кузнецова Татьяна Алексеевна

Покупатель:

Конанова Жанна Николаевна