

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Город Череповец

двадцать шестое сентября две тысячи двадцать пятого года

Мы, гр. РФ Шидловская Диана Георгиевна, 22.01.1983 года рождения, паспорт 1919 242725, выдан УМВД России по Вологодской области 18.07.2019 года, код подразделения 350-003, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Ленинградская, дом 50, квартира 43,

и гр. РФ Максимов Сергей Георгиевич, 19.01.1988 года рождения, паспорт 1908 546372, выдан Отделом УФМС России по Вологодской области в городе Череповце 17.06.2008 года, код подразделения 350-003, зарегистрирован по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гп. Янино-1, улица Ясная, дом 16, корпус 2, квартира 198, именуемые в дальнейшем «ПРОДАВЦЫ», с одной стороны,

гр. РФ Алексеева Светлана Николаевна, 08.08.1973 года рождения, паспорт 1918 198187, выдан УМВД России по Вологодской области 03.09.2018 года, код подразделения 350-003, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, город Череповец, проспект Победы, дом 149, квартира 27, именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», действуя добровольно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЦЫ продали, а ПОКУПАТЕЛЬ купил в *собственность квартиру*, находящуюся по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Годовикова, дом 29, квартира 22, с кадастровым номером 35:21:0501005:2751 (далее – «КВАРТИРА»).
2. КВАРТИРА расположена на I (первом) этаже, состоит из I (одной) жилой комнаты, имеет общую площадь 35,7 (Тридцать пять целых и семь десятых) кв. м.
3. КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦАМ на праве общей долевой собственности в следующих долях:
1/2 доля в праве - Шидловской Диане Георгиевне на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, 13.02.2025 года.
1/2 доля в праве - Максиму Сергею Георгиевичу на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, 13.02.2025 года.
4. КВАРТИРА продается по согласованной сторонами цене в размере 3450 000 (Три миллиона четыреста пятьдесят тысяч) рублей РФ.
5. КВАРТИРА приобретает ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦОВ за счет собственных средств в размере 703 500 (Семьсот три тысячи пятьсот) рублей РФ и с использованием кредитных средств в размере 2 746 500 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч пятьсот) рублей РФ, предоставленных ПОКУПАТЕЛЮ по Кредитному договору № G050S25091500943 от «26» сентября 2025 года для приобретения КВАРТИРЫ за сумму в размере 3 450 000 (Три миллиона четыреста пятьдесят тысяч) рублей РФ, заключенному в городе Череповце между ПОКУПАТЕЛЕМ и Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК», ОГРН 1027700067328, имеющий место нахождения: 107078, город Москва, улица Каланчевская, дом 27, зарегистрированный Государственным учреждением Московская регистрационная палата 24 февраля 1998 года № 001.937, зарегистрирован Центральным банком Российской Федерации (Банком России) 29 января 1998 года, регистрационный № 1326, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 № 007893219, дата внесения записи 26 июля 2002 года ИНН/КПП 7728168971/770801001, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, далее – БАНК. На момент подписания настоящего Договора указанные кредитные средства получены ПОКУПАТЕЛЕМ полностью. Срок кредита 204 месяца. За полученный кредит ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает БАНКУ проценты из расчета годовой процентной ставки в размере 19.99% (Девятнадцать целых девяносто девять сотых) процентов годовых.
6. Стороны пришли к соглашению, что сумма, указанная в п. 4. настоящего Договора, оплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ посредством открытия в Банке в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения настоящего Договора безотзывного, безакцептного, покрытого аккредитива на имя ПРОДАВЦОВ на следующих условиях:

Аккредитив 1

Банк-эмитент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Банк);

Исполняющий банк: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Банк);

Сумма Аккредитива: 1725 000 (Один миллион семьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 коп.;

Срок, на который открывается Аккредитив: 60 (шестьдесят) календарных дней;

Период предоставления документов для раскрытия (исполнения) Аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней считая от даты зачисления денежных средств на Аккредитив;

Плательщик денежных средств по Аккредитиву: Алексеева Светлана Николаевна;

Получатель денежных средств по Аккредитиву: Шидловская Диана Георгиевна;

Назначение платежа: перечисление денежных средств по Договору купли-продажи квартиры от 26.09.2025 г., Получатель: Шидловская Диана Георгиевна, паспортные данные: паспорт 1919 242725, выдан

УМВД России по Вологодской области 18.07.2019 года, код подразделения 350-003.

Банк и банковские реквизиты Получателя средств: Получатель: ШИДЦОВСКАЯ ДИАНА ГЕОРГИЕВНА; Номер счёта: 40817810112005807586; Банк получателя: ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8638 ПАО СБЕРБАНК; БИК: 041909644; Корр. счёт: 30101810900000000644; ИНН: 7707083893; КПП: 352502001.

Наименование товара (работ, услуг): Квартира, расположенная по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Годовикова, дом 29, квартира 22;

Валюта Аккредитива: Российский рубль;

Условие платежа: без акцепта;

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

- оригинала или нотариально заверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права залога (ипотеки) в пользу Банка.

Аккредитив 2

Банк-эмитент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Банк);

Исполняющий банк: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Банк);

Сумма Аккредитива: 1725 000 (Один миллион семьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 коп.;

Срок, на который открывается Аккредитив: 60 (шестьдесят) календарных дней;

Период предоставления документов для раскрытия (исполнения) Аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней считая от даты зачисления денежных средств на Аккредитив;

Платательщик денежных средств по Аккредитиву: Алексеева Светлана Николаевна;

Получатель денежных средств по Аккредитиву: **Максимов Сергей Георгиевич;**

Назначение платежа: перечисление денежных средств по Договору купли-продажи квартиры от 26.09.2025 г., Получатель: Максимов Сергей Георгиевич, паспортные данные: паспорт 1908 546372, выдан Отделом УФМС России по Вологодской области в городе Череповце 17.06.2008 года, код подразделения 350-003.

Банк и банковские реквизиты Получателя средств: Получатель: Получатель: Максимов Сергей Георгиевич; Счет получателя: 40817810740004080821; Банк получателя: ПАО "Банк ПСБ" г.Ярославль; БИК: 044525555; Корр. счет: 30101810400000000555; ИНН: 7744000912; КПП: 997950001.

Наименование товара (работ, услуг): Квартира, расположенная по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Годовикова, дом 29, квартира 22;

Валюта Аккредитива: Российский рубль;

Условие платежа: без акцепта;

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

- оригинала или нотариально заверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права залога (ипотеки) в пользу Банка.

7. На основании статьи 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ, КВАРТИРА считается находящейся в залоге у БАНКА, права которого удостоверяются закладной.
8. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ данного залога является БАНК, предоставивший ПОКУПАТЕЛЮ ипотечный кредит на покупку КВАРТИРЫ, а ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ соответственно - ПОКУПАТЕЛЬ.
9. КВАРТИРА, приобретаемая ПОКУПАТЕЛЕМ по настоящему Договору, может быть отчуждена ПОКУПАТЕЛЕМ путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество имущественного товарищества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива, либо иным способом лишь с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (БАНКА).
10. ПОКУПАТЕЛЬ вправе сдавать заложенное имущество в аренду, наем, передавать его во временное безвозмездное пользование, иным образом распоряжаться заложенной КВАРТИРОЙ только с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (БАНКА).
11. На цели оплаты стоимости КВАРТИРЫ, осуществления капитального ремонта и иных неотделимых улучшений КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ не используются целевые кредитные или заемные средства иных кредитных организаций либо юридических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных БАНКОМ.
12. Оплата КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦАМ производится в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на КВАРТИРУ по настоящему Договору, а также государственной регистрации ипотеки КВАРТИРЫ в силу закона в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦАМ суммы в размере 3450 000 (Три миллиона четыреста пятьдесят тысяч) рублей РФ.
13. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской

Федерации право залога у ПРОДАВЦОВ на указанную КВАРТИРУ не возникает.

14. Полный и окончательный расчет за КВАРТИРУ оформляется распиской ПРОДАВЦОВ, подтверждающей получение ПРОДАВЦАМИ денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.
15. ПРОДАВЦЫ гарантируют, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная 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, лиц, временно отсутствующих, но сохраняющих право пользования указанной КВАРТИРОЙ, не имеется, третьих лиц, обладающих в соответствии с действующим законодательством РФ правом пользования указанной КВАРТИРОЙ, не имеется.
16. ПРОДАВЦЫ гарантируют, что отсутствуют лица, имеющие имущественные или финансовые претензии по поводу приобретения продавцами права собственности на Объект залога, отсутствуют лица, которым принадлежат права на объект залога согласно закону или завещанию умершего бывшего собственника, в том числе лиц, обладающих правом обязательной доли в объекте недвижимости, объект не находится в споре, и приобретался продавцами как добросовестными приобретателями. Продавцы гарантируют, что в случае предъявления прав и претензий третьих лиц в отношении Объекта залога обязуются урегулировать их самостоятельно и за свой счет, не привлекая Покупателя.
17. ПРОДАВЦЫ гарантируют, что они заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой.
18. В случае расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ признанием незаключенной сделкой/ недействительностью Договора ПОКУПАТЕЛЬ поручает ПРОДАВЦАМ в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ вступления в силу решения суда о признании незаключенной/ недействительной сделкой Договора перечислить денежные средства в размере, полученном ПРОДАВЦАМИ от ПОКУПАТЕЛЯ в оплату цены КВАРТИРЫ по Договору, в порядке ст. 313 Гражданского кодекса Российской Федерации на текущий счет заемщика по Кредитному договору № 40817810604880540856 с обязательным уведомлением БАНКА о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты их перечисления.
19. Право собственности на КВАРТИРУ переходит от ПРОДАВЦОВ к ПОКУПАТЕЛЮ в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав о переходе права. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником КВАРТИРЫ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт КВАРТИРЫ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.
20. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ передача недвижимого имущества осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. Стороны договорились передаточный акт не составлять, настоящий договор считать одновременно Актом приема-передачи отчуждаемого имущества от ПРОДАВЦОВ к ПОКУПАТЕЛЮ. Претензий по передаваемому имуществу у ПОКУПАТЕЛЯ к ПРОДАВЦАМ нет
21. По соглашению сторон настоящего Договора ПРОДАВЦЫ обязуются передать указанную КВАРТИРУ в пригодном для проживания состоянии, свободную от прав и претензий третьих лиц, укомплектованную исправным сантехническим, электротехническим и иным оборудованием, не обремененную задолженностями по квартплате, коммунальным платежам, оплате за электроэнергию, абонентской плате за пользование телефонным номером, за междугородние и международные переговоры. ПОКУПАТЕЛЬ осмотрел указанную КВАРТИРУ и претензий по ее качеству не имеет.
22. Руководствуясь ст. 211 «Риск случайной гибели имущества» Гражданского кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению, что риск случайной гибели или случайного повреждения КВАРТИРЫ до подписания передаточного акта указанной КВАРТИРЫ несут ПРОДАВЦЫ.
23. На день подписания настоящего Договора в отчуждаемой КВАРТИРЕ никто не зарегистрирован по месту жительства и фактически не проживает. Третьих лиц, сохраняющих право пользования указанной КВАРТИРОЙ в соответствии с действующим законодательством РФ, нет. По соглашению сторон настоящего Договора ПРОДАВЦЫ обязуются освободить указанную КВАРТИРУ и передать её ПОКУПАТЕЛЮ в день подписания настоящего Договора купли-продажи.
24. ПРОДАВЦЫ гарантируют, что на приобретение КВАРТИРЫ не использовались средства материнского капитала, КВАРТИРА не была заложена по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств в соответствии с законом по выделению долей в КВАРТИРЕ всем членам семьи, включая несовершеннолетних детей.
25. ПРОДАВЦЫ гарантируют, что отсутствуют лица, имеющие имущественные или финансовые претензии по поводу приобретения продавцом права собственности на КВАРТИРУ, отсутствуют лица, которым принадлежат права на КВАРТИРУ согласно закону или завещанию умершего бывшего собственника, в том числе лиц, обладающих правом обязательной доли в КВАРТИРЕ, КВАРТИРА не находится в споре, и приобреталась ПРОДАВЦАМИ как добросовестным приобретателем.
26. Стороны заверяют, что не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физического лица, им ничего не известно о кредиторах, которые могут

- обратиться в суд с иском о признании их банкротом, в отношении Сторон не начата процедура банкротства, и они не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.
27. Стороны договорились, что все гарантии и заверения, данные сторонами друг другу в настоящем договоре, являются достоверными и имеют значение для заключения настоящего договора. В соответствии с п.1 ст. 431.2 ГК РФ, сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.
 28. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь-то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.
 29. Содержание и последствия настоящего Договора, права и обязанности его сторон, порядок его заключения, изменения и расторжения, а также содержание статей 131 "Государственная регистрация недвижимости", 161 "Сделки, совершаемые в простой письменной форме", 162 "Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки", 167 "Общие положения о последствиях недействительности сделки", 181 "Сроки исковой давности по недействительным сделкам", 209 "Содержание права собственности", 213 "Право собственности граждан и юридических лиц", 223 "Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору", 256 "Общая собственность супругов", 288 "Собственность на жилое помещение", 290 "Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме", 292 "Права членов семьи собственников жилого помещения", 420 "Понятие договора", 421 "Свобода договора", 450 "Основания изменения и расторжения договора", 460 "Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц", 461 "Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя", 549 "Договор продажи недвижимости", 550 "Форма договора продажи недвижимости", 551 "Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость", 554 "Определение предмета в договоре продажи недвижимости", 555 "Цена в договоре продажи недвижимости", 556 "Передача недвижимости", 557 "Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества", 558 "Особенности продажи жилых помещений" Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 34 "Совместная собственность супругов", 35 "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов" Семейного кодекса Российской Федерации, а также положения статей 17 "Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением", 30 "Права и обязанности собственника жилого помещения", 31 "Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении", 35 "Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением", 36 "Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме", 37 "Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме", 38 "Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме", 39 "Содержание общего имущества в многоквартирном доме" Жилищного Кодекса РФ, статей 75 "Ипотека квартир в многоквартирном жилом доме", 77 "Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации" и 78 "Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру" Закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» сторонам настоящего Договора известны и понятны.
 30. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
 31. Расходы по заключению настоящего Договора оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.
 32. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
 33. Переход права собственности и ипотека в силу закона, удостоверяемая закладной, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

ПРОДАВЦЫ

Мерзловская ДТ / ИИФ
Макашов С. Г.

ПОКУПАТЕЛЬ

Алексеева Светлана Николаевна

Акт приема-передачи квартиры

г. Череповец

26 сентября 2025 года.

Мы, нижеподписавшиеся, гр. РФ Шидловская Диана Георгиевна, 22.01.1983 года рождения, паспорт 1919 242725, выдан УМВД России по Вологодской области 18.07.2019 года, код подразделения 350-003, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Ленинградская, дом 50, квартира 43, и гр. РФ Максимов Сергей Георгиевич, 19.01.1988 года рождения, паспорт 1908 546372, выдан Отделом УФСМ России по Вологодской области в городе Череповце 17.06.2008 года, код подразделения 350-003, зарегистрирован по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гп. Янино-1, улица Ясная, дом 16, корпус 2, квартира 198, именуемые в дальнейшем «Продавцы», с одной стороны,

и Гр. Алексеева Светлана Николаевна, 08.08.1973 года рождения, паспорт 1918 198187, выдан УМВД России по Вологодской области 03.09.2018 года, код подразделения 350-003, зарегистрирована по адресу: Вологодская область, город Череповец, проспект Победы, дом 149, квартира 27, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1.1. Продавцы передают, а Покупатель принимает в собственность согласно Договору купли продажи квартиры от 26 сентября 2025 года квартиру площадью 35,7 (Тридцать пять целых и семь десятых) кв.м., этаж 1, расположенную по адресу: **Вологодская область, город Череповец, улица Годовикова, дом 29, квартира 22.** Кадастровый номер: **35:21:0501005:2751.**

1.2. Расчет между Сторонами за передаваемую квартиру будет произведен полностью после регистрации права собственности.

1.3. Техническое состояние квартиры полностью удовлетворяет требованиям Покупателя и соответствует условиям договора купли-продажи квартиры.

1.4. Передаваемая квартира свободна от имущественных прав и претензий третьих лиц.

1.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.

1.6. В соответствии со ст. 210 ГК РФ на собственника возлагается бремя содержания принадлежащего ему имущества.

1.7. С момента подписания настоящего Акта указанная квартира переходит Покупателю, обязанность Продавцов по передаче квартиры считается исполненной.

1.8. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, один для Продавцов, другой для Покупателя.

1.9. Одновременно с передачей квартиры Продавцы передают Покупателю:

1.9.1. Ключи от квартиры (дома) в количестве 4;

1.9.2. Ключи от домофона в количестве 2;

1.9.3. Имущество:

Фригид, посудомойка, стиральная машина, шкаф, прикол

1.10. Обязанности по оплате коммунальных платежей с момента подписания акта приема-передачи квартиры несет Покупатель.

1.11. Показания приборов учета: Холодная вода 240, горячая вода 234
3/мерная 12556

Подписи Сторон

Продавцы
Шидловская Д.Г.
Максимов С.Г.

Покупатель
Алексеева С.Н.

Телефон 8 900 502 1135

Телефон 8921 414 3301

