

# Договор купли-продажи квартиры

Вологодская область  
город Вытегра

Двадцать второе сентября  
Две тысячи двадцать третьего года

Мы, **Кокин Иван Васильевич**, 08 февраля 1988 года рождения, место рождения: с. Кипшеньга Никольского района Вологодской области, СНИЛС 109-439-495-81, паспорт гражданина Российской Федерации 19 08 537221 выдан ТП УФМС России по Вологодской области в Никольском районе 29 апреля 2008 года, код подразделения 350-019, зарегистрирован по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вытегорский район, город Вытегра, переулок Галиотный, дом 2, квартира 8, именуемый в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и **Худова Евгения Алексеевна**, 21 июня 2000 года рождения, место рождения: г. Вытегра Вологодская обл. Россия, СНИЛС 160-833-002-33, паспорт гражданина Российской Федерации 19 20 298380 выдан УМВД России по Вологодской области 16 июля 2020 года, код подразделения 350-013, зарегистрирована по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вытегорский район, село Андомский Погост, улица Центральная, дом 34, квартира 2, именуемая в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора.

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество (далее – Недвижимое имущество): **квартиру**, расположенную по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вытегорский район, город Вытегра, переулок Галиотный, дом 2, квартира 8, общая площадь квартиры – 44,1 (сорок четыре целых одна десятая) кв.м., назначение – жилое, этаж 1, кадастровый номер: 35:01:0202004:880.

1.2. Указанная квартира принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества (квартиры) от 29.06.2016, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 35-АБ № 013992, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области 08 июля 2016 года, право собственности зарегистрировано 08 июля 2016 года за № 35-35/029-35/029/001/2016-1655/2.

1.3. **Продавец** гарантирует **Покупателю**, что на момент заключения Договора квартира никому не продана, не подарена, в споре, под арестом или запретом не состоит, рентой, арендой/субарендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, лиц, сохраняющих в соответствии с законодательством, в том числе в соответствии со статьей 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", право пользования квартирой после ее приобретения **Покупателем** не имеется.

1.4. В соответствии с законодательством Российской Федерации переход права собственности на квартиру по Договору является основанием для прекращения права пользования квартирой **Продавцом и членами его семьи**.

Продавец дает гарантию, что все зарегистрированные в квартире по месту жительства лица: Кокин Иван Васильевич, Кокина Людмила Александровна, Кокина Татьяна Ивановна, Кокина Мария Ивановна, Кокин Александр Иванович, будут сняты с регистрационного учета в срок до 30 сентября 2023 года.

## 2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Стоимость квартиры составляет **2575000,0 (Два миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч рублей 00 коп.)**. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

Квартира приобретается частично в сумме **257500,0 (Двести пятьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 коп.)** за счет собственных денежных средств, частично в сумме **2317500,0 (Два миллиона триста семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 коп.)** за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых **Покупателю** Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 (далее – Банк), почтовый адрес: 162610, г. Череповец, ул. Бульвар Доменщиков, 29, Череповецкое отделение филиала ПАО Сбербанк - Вологодского отделения № 8638, в соответствии с **Кредитным договором, заключенным в г. Вытегра Вологодской области на срок 360 (триста шестьдесят) месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором от 22 сентября 2023 года № 69978094. Реквизиты: к/с № 30101810900000000644 в Отделении Вологда г. Вологда, БИК 041909644, КПП 352502001, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемый далее «БАНК»).**

С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года. Залогодержателем по данному залогу является Кредитор, залогодателем – **Покупатель**. Права кредитора по Договору и право залога Объекта недвижимости, обремененного ипотекой, подлежит удостоверению **электронной закладной** в соответствии с действующим законодательством.

Стороны установили, что с момента передачи **Покупателю** и до полной оплаты квартира не будет считаться находящейся в залоге у **Продавца** согласно п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.

2.2. Денежная сумма в размере **257500,0 (Двести пятьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 коп.)** передана **Покупателем Продавцу** наличным путем до подписания настоящего договора, что подтверждается распиской, денежная сумма в размере **2317500,0 (Два миллиона триста семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 коп.)** будет передана путём перечисления с 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 счет оплаты Объекта осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, а также государственной регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: **счет № 40817810012004481919 имя Кокина Ивана Васильевича в ВОЛОГОДСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8638 ПАО СБЕРБАНК ИНН 7707083893 БИК 041909644.**

Передача денежных средств **Продавцу** в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Объект, указанный в п. 1 Договора к **Покупателю** и ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **3. Передача объекта недвижимости и переход права собственности на объект недвижимости**

3.1. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ стороны договорились передаточный акт не составлять, настоящий договор считать одновременно документом о передаче квартиры, а квартиру принятой **Покупателем** с момента подписания настоящего договора.

3.2. **Покупатель** приобретает **право собственности** на квартиру с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

3.3. **Покупатель** несет риск случайной гибели и случайного повреждения квартиры с момента исполнения **Продавцом** обязанности по передаче квартиры.

3.4. Расходы, связанные с переходом права собственности от **Продавца** к **Покупателю** несет **Покупатель**.

### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. **Продавец** обязуется:

4.1.1. Оплатить стоимость коммунальных услуг, оказанных *до фактической передачи квартиры* к **Покупателю**.

4.1.2. Предупредить **Покупателя** обо всех недостатках квартиры, а также предоставить **Покупателю** все необходимые сведения, связанные с приобретаемым объектом недвижимости.

4.1.3. С даты заключения Договора до фактической передачи квартиры **Покупателю** не ухудшать ее состояния, не сдавать в аренду, наём, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц и правами пользования членов семьи **Продавца**.

4.1.4. Передать **Покупателю** *квартиру* в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

4.1.5. В течение 5 календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на *квартиру* к **Покупателю**.

4.1.6. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности в порядке, установленном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. **Покупатель** обязуется:

4.2.1. Принять *квартиру* в порядке, предусмотренном Договором.

4.2.2. Уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном Договором.

4.2.3. В течение 5 календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области заявление и все необходимые документы для государственной регистрации *перехода права собственности на квартиру* к **Покупателю** и *ипотеки в силу закона в пользу Кредитора*.

4.2.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности и регистрацией ипотеки, в порядке, установленном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае передачи **Продавцом** **Покупателю** квартиры, не соответствующей условиям Договора, если недостатки не были оговорены **Продавцом**, **Покупатель**, которому передана квартира ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от **Продавца**:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков в срок не более 30 календарных дней с момента фактической передачи квартиры;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.4. Отчуждать, передавать в последующую ипотеку, иным образом распоряжаться объектом недвижимости, производить перепланировку и переустройство жилого помещения только с **предварительного письменного согласия Залогодержателя (Банка)**.

### **5. Ответственность Сторон.**

5.1. За нарушение **Продавцом** срока передачи *квартиры*, предусмотренного п. 3.1 Договора, **Покупатель** вправе потребовать уплаты неустойки в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение **Продавцом** срока безвозмездного устранения недостатков, предусмотренного п. 4.3 Договора, **Покупатель** вправе потребовать уплаты неустойки в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение **Продавцом** срока обращения в уполномоченный орган с заявлением и документами для государственной регистрации перехода права собственности, предусмотренного п.4.1.5. Договора, **Покупатель** вправе потребовать уплаты неустойки в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день просрочки.

5.4. За нарушение **Покупателем** срока обращения в уполномоченный орган с заявлением и документами для государственной регистрации *перехода права собственности на квартиру ипотеки в силу закона*, предусмотренного п.4.2.3. Договора, **Продавец** вправе потребовать уплаты неустойки в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

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

#### 6. Разрешение споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнением условий Договора, составлением дополнений и изменений к Договору.

6.2. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

#### 7. Прочие условия

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Право собственности на *квартиру* переходит от **Продавца** к **Покупателю** с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права. При этом **Покупатель** становится собственниками *квартиры*, осуществляют за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры, а также принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество.

7.3. 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 не ограничены в дееспособности, не состоят под опекой, попечительством, патронажем, 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 выполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего договора и обстоятельств его заключения.

7.4. Стороны заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранного государства, совершающего 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 указанные государства, перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р.

7.5. Договор заключен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.6. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 28-33, 37, 209, 223, 288, 292, 339, 343, 348, 349, 433, 450, 458, 459, 460, 488, 549, 550, 551, 552, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 13, 43, 50, 64.1, 64.2, 69, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35; ст. 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" Сторонам известно и понятно.

7.7. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.8. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

#### 8. Подписи сторон

«Продавец»:

Косин Иван Васильевич

(фамилия, имя, отчество полностью, подпись)

«Покупатель»:

Курова Евгения Алексеевна Курова

(фамилия, имя, отчество полностью, подпись)