

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ БАНКА

город Южно-Сахалинск

«06» апреля 2023 года

Мы, **гр. Анучина Арина Андреевна**, 01.07.2000 года рождения, место рождения: гор. Южно-Сахалинск, паспорт РФ 64 20 023795, выдан УМВД России по Сахалинской области 09.07.2020 года, код подразделения 650-002, адрес регистрации: Сахалинская область гор. Южно-Сахалинск, ул. Пограничная д. 52, кв. 50,

гр. Усов Леонид Олегович, 23.01.1993 года рождения, место рождения: гор. Южно-Сахалинск, паспорт РФ 69 12 531163, выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе г. Томска 11.03.2013 года, код подразделения 700-009, адрес регистрации: Сахалинская область гор. Южно-Сахалинск, р-н. Луговое, ул. 2-я Северная д. 32, кв. 8, именуемые в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

гр. Рыкунова Полина Романовна, 28.03.2000 года рождения, место рождения: гор. Макаров Макаровский р-н Сахалинская обл., паспорт РФ 64 20 019096, выдан УМВД России по Сахалинской области 16.04.2020 года, код подразделения 650-002, адрес регистрации: Сахалинская область, гор. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, д. 155, кв. 24, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал, а Покупатель купил в личную собственность недвижимое имущество: **квартиру, назначение: жилое, площадь 44,2 (сорок четыре целых два десятых) кв. м., состоящей из 2 (двух) комнат, этаж № 5, адрес: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, д. 167А, кв. 59, кадастровый номер: 65:01:0601004:2557 (далее по тексту - Объект, Квартира).**

2. Указанный объект принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности по ½ доли в праве собственности каждому: гр. Усову Леониду Олеговичу и гр. Анучиной Арине Андреевне. гр. Усову Леониду Олеговичу ½ доли в праве собственности на основании: Договора купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру, Выдан 21.09.2020 года, документ нотариально удостоверен: 21.09.2020 года Березовской Л.А., нотариусом Южно-Сахалинского городского округа 65/3-н/65-2020-11-762, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 65:01:0601004:2557-65/074/2020-7 от 22.09.2020 года, и гр. Анучиной Арине Андреевне ½ доли в праве собственности на основании: Свидетельства о праве на наследство по закону, Выдан 23.03.2018 года, документ нотариально удостоверен 23.03.2018 года Березовской Л.А., нотариус нотариального округа: Южно-Сахалинского нотариального округа 65/3-н/65-2018-5-683, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 65:01:0601004:2557-65/074/2018-5 от 14.08.2018 года.

3. Стороны оценивают указанный Объект в **5 500 000 (пять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек**. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

4. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта.

4.1. Сумма в размере **5 500 000 (пять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** перечисляется Продавцу, из которых гр. Анучиной Арине Андреевне сумма в размере **3 500 000 (три миллиона пятьсот) рублей 00 копеек** и гр. Усову Леониду Олеговичу сумма в размере **2 000 000 (два миллиона) рублей 00 копеек**.

4.2. Стоимость Объекта оплачивается за счет собственных и целевых кредитных денежных средств, предоставленных Покупателю гр. Рыкуновой Полине Романовне, 28.03.2000 года рождения на приобретение Объекта в соответствии с **Кредитным договором № 299727** от 06 апреля 2023 г., заключенным в городе Южно-Сахалинск (далее – Кредитный договор), Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк), на срок 360 (триста шестьдесят) месяцев, процентная ставка 11,4% годовых, иные условия предусмотрены кредитным договором.

5. Порядок расчетов по Договору.

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 счете, является Покупатель.

-Перечисление денежных средств Продавцу в размере **3 500 000 (три миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** гр. Анучиной Арине Андреевне в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Заемщику и к иным лицам (при наличии), а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

Получатель: Анучина Арина Андреевна

Номер счёта: 40817810950341530218

Банк получателя: ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 040813608

Корреспондентский счёт: 30101810600000000608

ИНН: 7707083893

-Перечисление денежных средств Продавцу в размере **2 000 000 (два миллиона) рублей 00 копеек** гр. Усову Леониду Олеговичу в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Заемщику и к иным лицам (при наличии), а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

Получатель: Усов Леонид Олегович

Банк получателя - «Газпромбанк» (Акционерное общество)

Номер счета получателя - 40817810873340646810

БИК - 044525823

К/с - 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО

ИНН - 7744001497

КПП при необходимости - 772801001

6. Передача денежных средств Продавцу гр. Анучиной Арине Андреевне и гр. Усову Леониду Олеговичу 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 недвижимого имущества, 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.

7. В случае неоплаты или неполной оплаты Покупателем стоимости приобретаемого Объекта, переход права собственности на который за ним зарегистрирован, по требованию одной из сторон - договор может быть расторгнут с возвращением переданного по договору Объекта Продавцу.

8. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его внутреннего осмотра перед заключением настоящего договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

9. В соответствии со ст. 556 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор одновременно является актом приема-передачи квартиры и удостоверяет передачу квартиры от Продавца к Покупателю. Факт передачи квартиры подтверждается подписями Сторон в настоящем Договоре.

10. Покупатель приобретает право собственности на указанный Объект после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области.

11. С содержанием статей 167, 209, 223, 288, 292 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 30, 31, Жилищного кодекса РФ, ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости», Стороны ознакомлены.

12. До подписания настоящего договора указанный Объект никому другому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

13. На момент подписания настоящего Договора в Объекте недвижимости нет зарегистрированных лиц. Продавец гарантирует, что не имеет других членов семьи, чьи интересы были бы нарушены при отчуждении Объекта недвижимости. Продавец подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему 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. Продавец гарантирует, что Объект недвижимости приобретался без использования средств материнского (семейного) капитала.

14. Продавец обязуется освободить и передать Объект недвижимости после государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю и окончательного расчета, не позднее 3 (трех) календарных дней, не обремененного задолженностями по квартплате, капитальному ремонту многоквартирного дома, коммунальными платежам, оплате электроэнергии и оплате за вывоз бытовых отходов. Документами, подтверждающими отсутствие задолженности, являются квитанции об оплате электроэнергии, бытовых отходов, оплату теплоснабжения и водоснабжения, водоотведения, и оплата за внутридомовое обслуживание теплоснабжения, водоотведения и водоснабжения.

15. С момента государственной регистрации ипотеки в едином государственном реестре недвижимости, Объект, указанный в пункте 1 настоящего Договора, находится в залоге (ипотеке) у банка ПАО СБЕРБАНК на основании ст. 77 ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. Залогодержателем по данному залому является ПАО СБЕРБАНК. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неполным расчетом, обременение в пользу Продавца не возникает.

16. Стороны, руководствуясь ст. ст. 421, 461 Гражданского Кодекса Российской Федерации, пришли к соглашению, что в случае выявления задолженности по коммунальным платежам и взносам за обслуживание Объекта недвижимости 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.

17. Стороны при заключении настоящего Договора гарантируют и дают друг другу заверения в том, что обладают правоспособностью на заключение данного Договора, действуют сознательно, добровольно, не вынужденно, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, подтверждают, что не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой попечительством и 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, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой.

18. На момент подписания настоящего договора Покупатель в браке не состоит.

19. Стороны, руководствуясь ст. ст. 421, 461 ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего 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 Объекта недвижимости.

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

21. Право на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает, изменяется и прекращается с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (п. 2 ст. 8.1. ГК РФ).

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

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

24. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, 2 (два) экземпляра для Продавца и 1 (один) экземпляр Покупателю.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

_____ / _____

Продавец:

_____ / _____

Покупатель

_____ / _____