

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

город Южно-Сахалинск

«29» марта 2023 года

Гр. Самохина Евгения Геннадьевна, пол женский, гражданство РФ, 23.05.1992 года рождения, место рождения: гор. Южно-Сахалинск, паспорт 4012 555432, выдан ТП № 33 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Красногвардейском р-не гор. Санкт-Петербурга 27.08.2012 г., код подразделения 780-033, зарегистрированная по адресу: Санкт-Петербург, Московский р-н, ул. Киевская, д.6 кор. 2, лит. А, кв. 27, СНИЛС: 107 705 276 45;

гр. Пальмина София Геннадьевна, пол женский, гражданство РФ, 25.09.1990 года рождения, место рождения: гор. Южно-Сахалинск Сахалинская обл., паспорт 4015 416415, выдан ТП № 33 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Красногвардейском р-не гор. Санкт-Петербурга 06.11.2015 г., код подразделения 780-033, зарегистрированная по адресу: Санкт-Петербург, Московский р-н, ул. Киевская, д.3, лит. А, кв. 216, СНИЛС: 107 705 287 48; **в лице**

гр. Самохиной Антонины Алексеевны, пол женский, гражданство РФ, 07.06.1961 года рождения, место рождения: гор. Макаров Сахалинской обл., паспорт 6406 617761, выдан Управлением внутренних дел гор. Южно-Сахалинска, 06.10.2006 г., код подразделения 652-001, зарегистрированная по адресу: Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, бульвар им. Анкудинова, д. 7, кв. 59, **действующей на основании доверенности**, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Савиной Верой Леонидовной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Савиной Людмилы Геннадьевны, зарегистрированной в реестре № 78/226-н/78-2021-18-376 выданной 18.05.2021 года на бланке 78 АВ 0193129, СНИЛС: 072 128 916 52;

именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

гр. Горобец Юлия Юрьевна, пол женский, гражданство РФ, 08.10.1990 года рождения, место рождения: гор. Енакиево Донецкая обл., паспорт 6420 005019, выдан Отделением УМВД России по Сахалинской области, 23.10.2019 г., код подразделения 650-002, зарегистрированная по адресу: Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Горная, д.8, корп. 4, кв. 74, СНИЛС: 204 863 847 74; именуемая в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны, далее именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. **ПОКУПАТЕЛЬ** за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (далее – **КРЕДИТОР**) **ПОКУПАТЕЛЮ**, в кредит согласно Кредитному договору № V623/0856-0000231 от «29» марта 2023 года, заключенному в городе Южно-Сахалинске между **ПОКУПАТЕЛЕМ** и **КРЕДИТОРОМ** (далее – Кредитный договор), покупает в собственность у **ПРОДАВЦА** объект недвижимости, находящийся по адресу: **РФ, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск бульвар им. Анкудинова, д. 7, кв. 59, кадастровый номер: 65:01:0601002:2794.** (далее – **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**).

На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является **КРЕДИТОР**. Регистрирующий орган: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Регистрирующий орган).

- 1.2. Указанный **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** находится в общей долевой собственности Продавца, по 1/2 доли в праве каждому:

1/2 Самохина Евгения Геннадьевна.

1/2 Пальмина София Геннадьевна.

на основании: Договора передачи недвижимого имущества в собственность № 34355 от 09.04.2007 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 декабря 2007 года сделана запись регистрации № 65-65-01/008/2007-812.

- 1.3. Указанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ расположен на 5 (пятом) этаже 5 (пяти) этажного жилого дома, количество комнат 3, общая площадь 60.9 (шестьдесят целых девять десятых) кв. м, кадастровый номер: 65:01:0601002:2794.
- 1.4. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ продается по цене в размере 8 390 000 (Восемь миллионов триста девяносто тысяч) рублей Российской Федерации.
- 1.5. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами 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 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.
- на приобретение ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ не использовались средства материнского капитала, что ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

- 1.6. На момент заключения настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ зарегистрированы следующие лица:

- Самохина Антонина Алексеевна, 1961 г.р.
- Самохин Геннадий Дмитриевич, 1953 г.р.

Зарегистрированные лица обязуются сняться с регистрационного учета в течении 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

- 1.7. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ как предмет ипотеки оценивается в 8 390 000 (Восемь миллионов триста девяносто тысяч) рублей Российской Федерации.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

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

- 2.1.1. Сумма, равная 1 290 000 (Один миллион двести девяносто тысяч) рублей Российской Федерации, уплачены ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ за счет собственных средств до предоставления ипотечного кредита, что подтверждается расписками.
- 2.1.2. Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты Цены Договора в размере 7 100 000 (Семь миллионов сто тысяч) рублей Российской Федерации 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 собственности и залога в силу закона в пользу Банка ВТБ (ПАО) на лицевой счет Продавца: **Самохиной Евгении Геннадьевны** в размере 3 550 000 (Три миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) рублей Российской Федерации

Номер счёта: 40817810900001027866

Банк получателя: АО «Тинькофф Банк»

БИК: 044525974

Корреспондентский счёт: 30101810145250000974

ИНН: 7710140679;

Пальминой Софии Геннадьевны в размере 3 550 000 (Три миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) рублей Российской Федерации

Номер счёта: 40817810200000398335

Банк получателя: АО «Тинькофф Банк»

БИК: 044525974

Корреспондентский счёт: 30101810145250000974

ИНН: 7710140679.

- 2.1.3. Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Покупателя в размере 1 290 000 (Один миллион двести девяносто тысяч) рублей Российской Федерации и кредитных средств в размере 7 100 000 (Семь миллионов сто тысяч) рублей Российской Федерации, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, литера А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору, заключенному в городе Южно-Сахалинске между **Горобец Юлией Юрьевной** и Банком.
- 2.2. Полный и окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ подтверждается платежным документом, подтверждающим перечисление денежных средств согласно настоящему Договору, в полном размере с номинального счета на счет ПРОДАВЦА.

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 14 (Четырнадцати) календарных 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.
- 3.1.3. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ передается на основании настоящего Договора, который является документом, подтверждающим передачу ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПРОДАВЦОМ и его прием ПОКУПАТЕЛЕМ (ст. 556 ГК РФ).

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.1.4. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п.2 настоящего Договора.
- 3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных 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 ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

- 3.4.1. Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

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. 1.4. 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. 1.4. 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. 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. Одновременно с подачей на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Регистрирующий орган представляется заявление/заявления ПОКУПАТЕЛЯ о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
- 5.2. Право собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права. 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. На основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ считается находящимся в залоге у КРЕДИТОРА – Банка ВТБ (публичное акционерное общество), находящегося по адресу: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, литера А, почтовый адрес: Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, г. Москва, 109147, к/с 30101810345250000745 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525745, ИНН 7702070139, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 1000), предоставившего ПОКУПАТЕЛЮ ипотечный кредит на покупку ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.
- 5.5. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору к нему.
- 5.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.7. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не

ПЕДВИЖНОСТИ

- начением при
уменьшения

праве
1.4.

Самодинамова Антонина Александровна
г -

Городица Юлине Юрьевна