



Договор купли-продажи

город Красногорск

02.12.2020 года

Мы, гр. **Ивкин Георгий Джемалович**, 05.07.1973 года рождения, место рождения: ГОР. ТБИЛИСИ ГРУЗИЯ, паспорт Российской Федерации: 4518 775603 выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ, 14.08.2018, код подразделения: 770-094, адрес регистрации: г Москва, ул Кулакова, д 5 к 1, кв 76, СНИЛС: 196-066-178 00 (далее – **Продавец**) с одной стороны и

гр. **Будза Светлана Викторовна**, 14.09.1975 года рождения, место рождения: ПОС. СЛОБОДЗЕЯ СЛОБОДЗЕЙСКИЙ РАЙОН МОЛДОВА, паспорт Российской Федерации: 2220 191192 выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, 02.10.2020, код подразделения: 520-035, адрес регистрации: Нижегородская обл, г Кулебаки, село Мурзицы, ул Кутузова, д 70, СНИЛС: 121-327-868 31 (далее – **Покупатель**) с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор купли-продажи (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. **Продавец** продал, а **Покупатель** купил в собственность недвижимое имущество – **квартиру** общей площадью 65 кв.м, расположенную по адресу: **Московская обл, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково, ул.Новотушинская, д.3, кв.24**, кадастровый номер: **50:11:0020410:6697** (далее – **Объект**).

1.2. **Объект** принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании следующего документа: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 11.06.2020, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 29.06.2020 сделана запись регистрации № 50:11:0020410:6697-50/215/2020-3.

2. Цена Договора и порядок расчетов.

2.1. Стоимость **Объекта** составляет 7 450 000 (семь миллионов четыреста пятьдесят тысяч) руб., 00 коп. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. **Стороны** устанавливают следующий порядок оплаты стоимости **Объекта**.

2.2.1. Часть стоимости **Объекта** в сумме 2 200 000 (два миллиона двести тысяч) руб., 00 коп. оплачивается за счет собственных денежных средств **Покупателя**.

2.2.2. Часть стоимости **Объекта** в сумме 5 250 000 (пять миллионов двести пятьдесят тысяч) руб., 00 коп. оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных следующим лицам: **Будза Светлана Викторовна** (далее – **Заемщик**) в соответствии с **Кредитным договором** № 998474 от 02.12.2020 (далее – **Кредитный договор**), заключенным в: город Красногорск банком ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, корреспондентский счет 30101810400000000225 (далее – **Банк**). Срок кредита 276 (двести семьдесят шесть) месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены **Кредитным договором**.

2.3. Порядок расчетов по Договору.

2.3.1. Расчеты по сделке купли-продажи **Объекта** в сумме 250 000 (двести пятьдесят тысяч) руб., 00 коп. между **Покупателем** и **Продавцом** проведены в качестве аванса на дату подписания **Договора**.

2.3.2. Расчеты по сделке купли-продажи **Объекта** в сумме 7 200 000 (семь миллионов двести тысяч) руб., 00 коп. производятся в следующем порядке:

2.3.2.1. Расчеты по сделке купли-продажи **Объекта** производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225.

2.3.2.2. Перечисление денежных средств **Продавцу** в счет оплаты **Объекта** осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247, по поручению **Покупателя** после государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Заемщику**, а также государственной регистрации ипотеки **Объекта** в силу закона в

пользу **Банка**, по следующим реквизитам: получатель – **Ивкин Георгий Джемалович**, р/сч № 40817810800000368264, открытый в ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525745, к/сч № 30101810345250000745.

2.3.2.3. Перечисление денежных средств **Продавцу** в счет оплаты стоимости **Объекта** осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения ООО «ЦНС» 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.

2.3.2.4. Полный и окончательный расчет подтверждается распиской Продавца на сумму 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, а также платежным поручением/выпиской по счету Продавца на сумму 7 200 000 (Семь миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек.

3. Существенные условия Договора.

3.1. С даты государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости **Объект** находится в залоге (ипотеке) у **Банка** на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г.

3.2. При регистрации права собственности **Покупателя** на **Объект** одновременно подлежит регистрации право залога **Объекта** в пользу **Банка**. Залогодержателем по данному залогу является **Банк**, а **Залогодателем** – **Покупатель**.

3.3. Право залога у **Продавца** на **Объект** не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

3.4. **Покупатель** обязуется в течение всего периода действия ипотеки на **Объект** без предварительного письменного согласия **Банка**: не отчуждать **Объект** и не осуществлять его последующую ипотеку; не сдавать **Объект** в аренду/наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее правами третьих лиц; не проводить переустройство и перепланировку **Объекта**.

3.5. **Покупатель** осмотрел **Объект** и претензий по его качеству не имеет. **Продавец** обязуется передать **Объект** в том состоянии, в котором он находится на день подписания **Договора**.

3.6. **Объект** передается на основании передаточного акта в течение 7 (семи) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю** и ипотеки **Объекта** в силу закона в пользу **Банка**. **Объект** должен быть передан не обремененным задолженностями по коммунальным платежам, абонентской платой за телефон (при наличии), иными платежами, связанными с использованием и владением **Объектом** **Продавцом**.

3.7. **Продавец** гарантирует, что на дату подписания **Договора** является полноправным и законным собственником **Объекта**, **Объект** не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в аренду (наем) не сдан, в возмездное или безвозмездное пользование не передан, не обременен правами третьих лиц, право собственности **Продавца** никем не оспаривается. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования **Объектом** после государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю**, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса РФ).

3.8. На дату подписания **Договора** в **Объекте** зарегистрированы следующие лица: отсутствуют.

3.9. **Покупатель** приобретает право собственности на **Объект** с даты внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности в установленном законом порядке к **Покупателю**. При этом **Покупатель** принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт **Объекта**.

3.10. При приобретении **Объекта** **Продавцом** средства материнского капитала не использовались.

3.11. На момент приобретения отчуждаемой квартиры **Продавец** состоял в зарегистрированном браке. Согласно брачному договору от 10.06.2020 года, заключенному между **Продавцом** и гр. Ивкиной Ольгой Александровной, удостоверенному Федорченко Александром Вячеславовичем, нотариусом г. Москвы, зарегистрированному в реестре за № 52/245-н/77-2020-14-486, в отношении **Объекта**, установлен режим раздельной собственности.

4. Заключительные положения.

4.1. **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 в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; 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 исполнять обязанности; не

страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого **Договора** и обстоятельств его заключения.

4.2. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса РФ, статей 17, 38 Жилищного кодекса РФ, статьей 34-36 Семейного кодекса РФ, статей 77, 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года **Сторонам** известны и понятны.

4.3. Переход права собственности и ипотека в силу закона в пользу **Банка** подлежат государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. Расходы, связанные с заключением **Договора** и государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект**, несёт покупатель.

4.5. **Договор** составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон** и один – для регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон.

Продавец

ФИО _____
Ивкин Георгий Джемалович

Покупатель

ФИО _____
Будза Светлана Викторовна