

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
Российская Федерация, Ростовская область, город Ростов-на-Дону,
Двадцать девятое февраля две тысячи двадцать четвёртого года.

Мы, гр. Российской Федерации **Данилов Денис Игоревич**, 17 сентября 1988 года рождения, место рождения: гор. Жданов, Донецкая обл., Украинская ССР, паспорт гражданина Российской Федерации 60 20 975427, выдан ГУ МВД России по Ростовской области, 30 июня 2020 года, код подразделения 610–017, зарегистрирован по адресу: Ростовская обл., г. Ростов–на–Дону, ул. Заводская, дом №35, кв.78, **Данилова Алена Борисовна**, 01 января 1995 года рождения, место рождения: с. Казацкое, Новоазовского района, Донецкой обл., паспорт гражданина Российской Федерации 18 17 364893, выдан Отделом по вопросам миграции Управления МВД России по г. Волжскому Волгоградской области, 14 сентября 2017 года, код подразделения 340-011, зарегистрирована по адресу: Ростовская обл., г. Ростов–на–Дону, ул. Заводская, дом №35, кв.78, именуемые далее **Продавцы** с одной стороны и гр. Российской Федерации **Мельникова Юлия Петровна**, 01 августа 1984 года рождения, место рождения: гор. Торез, Донецкая обл., паспорт гражданина Российской Федерации 60 19 811364, выдан ГУ МВД России по Ростовской области, 11 января 2020 года, код подразделения 610–068, зарегистрирована по адресу: ДНР, г. Торез, МКРН-4, дом №4, кв.39, именуемая далее **Покупатель**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавцы продали, а Покупатель купил принадлежащую Продавцам на праве общей совместной собственности Квартиру №78, назначение: жилое помещение, общей площадью 33.3 кв.м, расположенная на 7 этаже, кадастровый номер: 61:44:0072901:4630, находящаяся по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Ростов-на-Дону", город Ростов-на-Дону, ул. Заводская, дом №35, кв. 78. (далее по тексту – «Объект»).

2. Указанный Объект принадлежит Продавцам по праву общей совместной собственности на основании: Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию МУ "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону" номер 61-310-923109-2020 от 06.08.2020г., Договора участия в долевом строительстве номер 78/19 от 27.06.2019г., АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ номер 78/19 от 29.08.2020г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права 61:44:0072901:4630-61/012/2020-1 от 01.10.2020 г.

3. Указанный в пункте 1 настоящего договора Объект по взаимному соглашению сторон продан «Покупателю» за **4 500 000 (Четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей**. Оплата стоимости Объекта будет произведена в следующем порядке:

- **100 000 (сто тысяч) рублей** были переданы до подписания настоящего договора;
- **1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей** будут выплачены за счет собственных средств в день подписания настоящего договора по следующим реквизитам: получатель – Данилова Алена Борисовна Номер счёта: 40817810347019034601 Банк получателя: ФИЛИАЛ «ЮЖНЫЙ» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» БИК: 040349700 ИНН Банка: 0274062111 КПП Банка: 231043001 Кор. счёт: 30101810400000000700.

- **3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей** будут выплачены за счет кредитных средств предоставленных по кредитному договору № 77930148 от 29.02.2024г., для приобретения Объекта, заключенному в г. Ростове-на-Дону, между Покупателем и ПАО «Сбербанк России», (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова 19), именуемый далее ПАО «Сбербанк России», которые будут перечислены на счет Продавца после регистрации права собственности на Объект и ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, но не позднее 15.03.2024г. Расчеты по договору будут произведены без налично, путем перечисления средств от Покупателя к Продавцам. Перечисление денежных средств Продавцам в счет оплаты Объекта осуществляется 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 – **Данилов Денис Игоревич Номер счёта: 40817 810 2 5209 5647399 Банк получателя: ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 046015602 ИНН Банка: 7707083893 КПП Банка: 616143002 Кор. счёт: 30101810600000000602**. 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.

4. Указанный Объект, приобретаемый «Покупателем» по настоящему договору, находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки на Объект (на основании ст. 77 ФЗ «Об ипотеке»). Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности «Покупателя» на Объект. «Залогодержателем» по данному залогу является Банк, «Покупатель» является «Залогодателем». Ипотека в пользу Продавцов не возникает.

5. Передача Объекта «Продавцами» и принятие его «Покупателем» осуществлена до подписания сторонами настоящего договора. «Покупатель», ознакомился с техническим состоянием приобретаемого Объекта, претензий не имеет, согласен принять его в собственность. Стороны установили, что видимые недостатки после состоявшейся передачи не являются основанием для применения впоследствии статьи 475 Гражданского кодекса РФ. **Фактическая передача Объекта будет произведена в течении 7-ми дней с момента полного расчета между сторонами.**

6. «Продавцы» передали, а «Покупатель» принял указанный Объект в состоянии, пригодном для проживания, соответствующим образом благоустроенный, отвечающий санитарным и техническим требованиям, а также передал

относящуюся к Объекту документацию. Учитывая выше изложенное, настоящий пункт договора имеет силу **передаточного акта**.

7. «Продавцы» гарантируют «Покупателю», что до заключения настоящего договора указанная квартира никому не продана, не подарена, не обещана в дар, в споре, под арестом и запрещением не состоит. Продавцы подтверждают и гарантируют, что не имеют долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физического лица, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, в отношении них не начата процедура банкротства, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом. Продавец подтверждает, что не является ответчиком в суде как физическое лицо, в отношении него не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего, на Квартиру может быть наложен арест, и/или обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц. Квартира не входит в состав уставного капитала юридического лица, в отношении которого начата процедура банкротства, реорганизации или ликвидации.

Продавцы уведомили Покупателя о том, что Квартира находится в залоге у ПАО «Банк УРАЛСИБ», запись о государственной регистрации ограничения (обременения) 61:44:0072901:4630-61/012/2020-2 от 01.10.2020 г. Продавцы обязуются в день заключения настоящего договора погасить задолженность перед ПАО «Банк УРАЛСИБ» за счет собственных средств и за счет средств полученных в качестве первоначального взноса.

8. «Продавцы» гарантируют «Покупателю», что в вышеуказанном Объекте находящиеся под опекой или попечительством, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены их семьи, а также бывшие члены их семьи, сохраняющие право пользования отчуждаемым жилым помещением, не проживают. Продавцы подтверждают и гарантируют, что на приобретение Квартиры не использовались средства материнского капитала, что Квартира не была заложена 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 указанной Квартире.

9 Продавцы подтверждают отсутствие каких-либо притязаний со стороны третьих лиц на Квартиру. В случае возникновения каких-либо споров, Продавцы обязуются урегулировать имущественные и неимущественные спорные отношения самостоятельно, не привлекая к участию Покупателя Квартиры, а также удовлетворить требования третьих лиц за свой счет. Продавцы подтверждают, что предоставленные на Объект документы получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные.

10. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 ГК РФ пришли к соглашению, что в случае признания судом Договора недействительным или расторжения настоящего Договора по причинам, возникшим по вине Продавцов, а также предъявления прав третьими лицами к Покупателю, и изъятия Объекта у Покупателя по этим основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора, Продавцы обязуются вернуть всё полученное по сделке, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящего Объекта.

11. Стороны, заключая настоящий договор, исходят из того, что они предоставляют друг другу достоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего договора, его исполнения или прекращения. Содержание статьи 431.2 ("Заверения об обстоятельствах") Гражданского кодекса Российской Федерации, Сторонам известны и понятны. Сторона, заключившая договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой стороной, вправе требовать признания договора недействительным.

10. Согласно заверениям об обстоятельствах Продавцов в отчуждаемом недвижимом имуществе на день подписания настоящего договора кроме Продавцов ни кто не зарегистрирован и не сохраняет право пользования и проживания, находящиеся под опекой или попечительством, либо оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних членов семьи, а также бывших членов семьи, в том числе осужденных, находящихся в местах лишения свободы (ст. 292 ГК РФ). Продавцы гарантируют и подтверждают отсутствие в отчуждаемом недвижимом имуществе лиц, не имеющих прописки на текущий период, но сохраняющих право проживания в ней, в том числе после смены владельца, лица, которые оставляют за собой возможность прописаться на жилплощади даже после ее продажи новым владельцем: осужденные, в текущий период, находящиеся в месте отбывания наказания, военнослужащие срочной службы, дети, находящиеся на воспитании в государственных специализированных учреждениях, люди преклонного возраста, содержащиеся в домах престарелых, граждане, проходящие лечение в психоневрологическом либо наркологическом стационаре. Содержание статьи 431.2 ("Заверения об обстоятельствах") Гражданского кодекса Российской Федерации, Сторонам известны и понятны.

Продавцы обязуются в течении 5ти рабочих дней после заключения настоящего договора, подать документы о снятии себя с регистрационного учета в отчуждаемой Квартире.

12. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 Гражданского Кодекса Российской Федерации пришли к соглашению, что в случае выявления задолженности по Квартире, а именно задолженности по коммунальным платежам по Квартире, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта после перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, Продавцы обязуются погасить выявленную задолженность по Квартире в срок не более 3 (трех) календарных дней с момента предоставления последнему подтверждающих наличие задолженности документов.

13. Продавцы состоят в зарегистрированном между собой в браке.

14. 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.

15. С содержанием статей 209, 213, 292, 460, 475, 554, 555, 556, 558, 675 Гражданского кодекса РФ стороны ознакомлены.

16. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Договор считается заключенным с момента его подписания.

17. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

18. Настоящий договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Продавцы»

«Покупатель»
