

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

Московская область, г. Красногорск

«06» ноября 2024 года

Гражданин РФ Губин Максим Сергеевич пол мужской, 06.11.1985 года рождения, место рождения гор. Руза Московской обл., гражданство: РФ, паспорт гр. РФ 4607 085211, дата выдачи 25.11.2005 года, выдан отделом внутренних дел Рузского района Московской области, код подразделения 502-024, СНИЛС/ИНН 138-334-871 76/507560256925, зарегистрированный по месту жительства: Московская обл, г Руза, ул Парковая, д 21, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны и

Гражданин РФ Базилив Иван Юрьевич, пол мужской, 20.02.1978 года рождения, место рождения с. Первомайское Ивановский р-н Херсонская обл., гражданство: РФ, паспорт гр. РФ 4623 107688, дата выдачи 26.07.2023 года, выдан ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-134, СНИЛС/ИНН 217-915-184 76/507508563169, зарегистрированный по месту жительства: Московская обл, г Руза, д Лихачёво, ул Просторная, дом 29, именуемый 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 № V623/2410-0001116 от 06 ноября 2024 года, заключенному в городе Красногорск между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее – Кредитный договор), покупает в собственность у ПРОДАВЦА следующие объекты недвижимости (далее – ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ):

1.1.1. Земельный участок: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства, площадь (кв.м): 2323, Уточненная площадь, адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Ивановское, поз. генплана № 137, вбл. д. Лихачево. Кадастровый номер: 50:19:0040102:147; принадлежит продавцу на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества, выдан 11.08.2023 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:19:0040102:147-50/147/2023-4 от 14.08.2023 года.

1.1.2. Жилой дом: жилой дом, назначение: жилое, площадь (кв.м): 444.8, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Рузский р-н, Ивановское с/п, д. Лихачево, Просторная, 27. Кадастровый номер: 50:19:0000000:15767; принадлежит продавцу на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества, выдан 11.08.2023 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:19:0000000:15767-50/147/2023-4 от 14.08.2023 года.

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 Московской области (далее – Регистрирующий орган).

1.2. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ продается по цене в размере 26 870 000,00 (Двадцать шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч) рублей Российской Федерации. Цена включает цену Жилого дома и цену Земельного участка. При этом цена Жилого дома составляет 22 870 000,00 (Двадцать два миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей Российской Федерации, цена Земельного участка составляет 4 000 000,00 (Четыре миллиона) рублей Российской Федерации. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

1.3. 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 НЕДВИЖИМОСТИ, не имеется.

Также ПРОДАВЕЦ подтверждает и гарантирует, что:

- не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут привести к банкротству как физического лица в течение ближайшего месяца, что ему известно, а также не планирует обратиться в суд с иском о признании банкротом, 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 привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

1.4. На момент заключения настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ не зарегистрирован.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

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

2.1.3. ПОКУПАТЕЛЬ вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере 26 870 000,00 (Двадцать шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч) рублей, с которых снимается сумма 26 870 000,00 (Двадцать шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч) рублей с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости М2» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке «ВТБ (ПАО)». Денежные средства зачисляются ПОКУПАТЕЛЕМ на Номинальный счет не позднее рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Номинального счета несет ПОКУПАТЕЛЬ.

Перечисление денежных средств ПРОДАВЦУ (или ПРОДАВЦУ и указанным им лицам) осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации о государственной регистрации перехода собственности и залога в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Оплата цены Договора производится за счет кредитных средств предоставляемых Банком ВТБ (ПАО) (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по закону Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 1, стр. 1, к/с 301018107, почтовый адрес: 109147, 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, БИК 044525187, ИНН 5017083893, ОГРН 1045017083893, ОГРНИП 1045017083893, согласно Кредитному договору № V623/2410-0001 от 10 ноября 2024 года, заключенному в городе Красногорск между Базиливым Иваном Юрьевичем (далее – «Кредитный договор»).

2.1.4. Перечисление денежных средств ПРОДАВЦУ осуществляется «Обществом с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости М2» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2») в соответствии с договором заключенным ПОКУПАТЕЛЕМ с ООО «Экосистема недвижимости М2», в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов, перечисленных в настоящем пункте и отвечающих требованиям настоящего Договора:

- Обеспечить получение Кредитором Договора, заключенного в электронной форме государственного реестра недвижимости, содержащую информацию о государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в документальной (возвращаемой) или электронной форме, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Росреестра,
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую информацию о государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в документальной (возвращаемой) или электронной форме, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Росреестра,

- 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 7 (Семи) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ передать ПОКУПАТЕЛЮ вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ согласно ст.556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.1.2 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 2 настоящего Договора.
- 3.3.2. В течение срока, указанного в п.3.1.2 настоящего Договора, принять от ПРОДАВЦА вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

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 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)» государственной регистрации ипотеки в силу закона ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ находящимся в залоге у КРЕДИТОРА – Банка ВТБ (публичное акционерное общество) по адресу: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, литера А, почтовый индекс 191144, Банк ВТБ (ПАО), 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 1, к/с 30101810700000000000, БИК 044525187, ИНН 5017083893, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 1000), предоставившего ПОКУПАТЕЛЮ ипотечный кредит на покупку НЕДВИЖИМОСТИ.
- 5.5. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения НЕДВИЖИМОСТИ с момента подписания передаточного Акта.
- 5.6. На момент приобретения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПРОДАВЕЦ состоял в зарегистрированном браке. Согласие супруги на продажу ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ имеется.
- 5.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.8. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
- 5.9. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру ПРОДАВЦУ, ПОКУПАТЕЛЮ.
- 5.10. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, а также содержание статей 209, 223, 288, 292, 339, 339.1, 343, 348, 349, 433, 450, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.12.2007 № 101-ФЗ; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известны и приняты к исполнению.
- 5.11. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны принимают меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигли договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции по месту нахождения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.
- 5.12. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 5.13. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Регистрирующем органе.

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

ПАСПОРТ

Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью

2544204290680182991490635310

Базилиев Иван Юрьевич

Иван Юрьевич
с 06.11.2024 по 06.12.2024
06.11.2024



Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью

Сертификат:

12570232666431426487493171801274934374
41

Подписант: Губин Максим Сергеевич

Владелец: Губин Максим Сергеевич
Действителен с 06.11.2024 по 06.12.2024
Дата подписания: 06.11.2024