

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Город Ижевск

Седьмое октября две тысячи двадцать пятого года

Мы, **гр. РФ Оленичева Татьяна Евгеньевна**, пол *женский*, дата рождения: 21 мая 1974 года, место рождения: с. Сюмси Сюмсинский р-н Удмуртская АССР, паспорт гр. РФ 94 19 780880, выдан 28.05.2019 МВД по Удмуртской Республике, код подразделения 180-002, зарегистрированная по месту жительства: Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Степана Разина, дом 60, квартира 193,

гр. РФ Оленичева Мария Олеговна, пол *женский*, дата рождения: 19 апреля 2007 года, место рождения: г. Ижевск Удмуртская Республика Россия, паспорт гр. РФ 94 21 919373, выдан 30.04.2021 МВД по Удмуртской Республике, код подразделения 180-006, зарегистрированная по месту жительства: Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Степана Разина, дом 60, квартира 193, **именуемые в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ»**, с одной стороны,

гр. РФ Иманова Любовь Сергеевна, пол *женский*, дата рождения 02 декабря 1979 года, место рождения: г. Агрыз Республика Татарстан, паспорт гр. РФ 92 24 603444, выдан 28.01.2025 МВД по Республике Татарстан, код подразделения 160-026, зарегистрированная по месту жительства: Республика Татарстан, город Агрыз, улица Маяковского, дом 1, квартира 11, **именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», действуя добровольно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛЬ купил в собственность квартиру, находящуюся по адресу: **Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Степана Разина, д. 60, кв. 193** (далее – «КВАРТИРА»).
2. КВАРТИРА расположена на 1 (первом) этаже, имеет общую площадь **65,9** кв. м. Кадастровый номер: 18:26:050804:242.
3. КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве общей долевой собственности по $\frac{1}{2}$ (одной второй) доли каждого на основании договора купли-продажи от 29.10.2020 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике 10.11.2020 года сделаны записи о регистрации № 18:26:050804:242-18/117/2020-36.
4. КВАРТИРА продается по согласованной сторонами цене в размере **4 200 000 (Четыре миллиона двести тысяч) рублей РФ**.
5. КВАРТИРА приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦА за счет собственных средств в размере **844 200 (Восемьсот сорок четыре тысячи двести) рублей РФ**, что подтверждается распиской ПРОДАВЦА и с использованием кредитных средств в размере **3 355 800 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей РФ**, предоставленных ПОКУПАТЕЛЮ по Кредитному договору № G050S25100200487 от 07.10.2025 года для приобретения КВАРТИРЫ за сумму в размере **4 200 000 (Четыре миллиона двести тысяч) рублей РФ**, заключенному в городе Ижевске между ПОКУПАТЕЛЕМ и Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК», ОГРН 1027700067328, имеющий место нахождения: 107078, город Москва, улица Каланчевская, дом 27, зарегистрированный Государственным учреждением Московская регистрационная палата 24 февраля 1998 года № 001.937, зарегистрирован Центральным банком Российской Федерации (Банком России) 29 января 1998 года, регистрационный № 1326, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 № 007893219, дата внесения записи 26 июля 2002 года ИНН/КПП 7728168971/770801001, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, далее – БАНК.
6. Стороны пришли к соглашению, что сумма в размере **3 355 800 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей РФ** оплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ посредством открытия в Банке в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения настоящего Договора безотзывного, безакцептного, покрытого аккредитива на имя ПРОДАВЦА на следующих условиях:
Банк-эмитент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Банк);
Исполняющий банк: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Банк);
Сумма Аккредитива: **3 355 800 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей РФ**;
Срок, на который открывается Аккредитив: 60 (Шестьдесят) календарных дней;
Плательщик денежных средств по Аккредитиву: Иманова Любовь Сергеевна;
Получатель денежных средств по Аккредитиву: Оленичева Татьяна Евгеньевна;
Назначение платежа: перечисление денежных средств по Договору купли-продажи квартиры от 07.10.2025 года.

Получатель: Оленичева Татьяна Евгеньевна

Банк и банковские реквизиты Получателя средств: счет № 40817810905902658464 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593; ИНН 7728168971, КПП 770801001.

Наименование товара (работ, услуг): Квартира, расположенная по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Степана Разина, д. 60, кв. 193;

Валюта Аккредитива: Российский рубль;

Условие платежа: без акцепта;

- Оригинал или нотариально заверенная копия настоящего Договора с отметками о создании электронного образа такого документа или электронный образ настоящего Договора и электронный документ (-ы), содержащий (-ие) усиленную квалифицированную электронную подпись сторон

- Оригинал или нотариально заверенная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию права собственности Имановой Любови Сергеевны на квартиру, расположенную по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Степана Разина, д. 60, кв. 193, с единственным зарегистрированным обременением: Ипотека в силу закона (зalog) в пользу АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АЛЬФА-БАНК» или электронный образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности Имановой Любови Сергеевны на квартиру, расположенную по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Степана Разина, д. 60, кв. 193, с единственным зарегистрированным обременением: Ипотека в силу закона (зalog) в пользу АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АЛЬФА-БАНК» и электронный документ, содержащий усиленную квалифицированную электронную подпись государственного регистратора.

На основании статьи 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ, КВАРТИРА считается находящейся в залоге у БАНКА, права которого удостоверяются закладной. Заемщик обязуется по письменному требованию кредитора, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления такого требования, обеспечить составление при участии Кредитора надлежащим образом оформленной Закладной и обеспечить выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для ее предоставления в Регистрирующий орган.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ данного залога является БАНК, предоставивший ПОКУПАТЕЛЮ ипотечный кредит на покупку КВАРТИРЫ, а ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ соответственно – ПОКУПАТЕЛЬ.

7. КВАРТИРА, приобретаемая ПОКУПАТЕЛЕМ по настоящему Договору, может быть отчуждена ПОКУПАТЕЛЕМ путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество имущественного товарищества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива, либо иным способом лишь с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (БАНКА).
8. ПОКУПАТЕЛЬ вправе сдавать заложенное имущество в аренду, наем, передавать его во временное безвозмездное пользование, иным образом распоряжаться заложенной КВАРТИРОЙ только с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (БАНКА).
9. На цели оплаты стоимости КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ не используются целевые кредитные или заемные средства иных кредитных организаций либо юридических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных БАНКОМ.
10. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на указанную КВАРТИРУ не возникает.
11. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что он заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.
12. В случае расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ признанием незаключенной сделкой/ недействительностью Договора ПОКУПАТЕЛЬ поручает ПРОДАВЦУ в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ вступления в силу решения суда о признании незаключенной/ недействительной сделкой Договора перечислить денежные средства в размере, полученном ПРОДАВЦОМ от ПОКУПАТЕЛЯ в оплату цены КВАРТИРЫ по Договору, в порядке ст. 313 Гражданского кодекса Российской Федерации на текущий счет заемщика по Кредитному договору № 40817810804880544982, с обязательным уведомлением БАНКА о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты их перечисления.
13. Право собственности на КВАРТИРУ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав о переходе права. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником КВАРТИРЫ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт КВАРТИРЫ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с

14. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче КВАРТИРЫ стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.
15. Руководствуясь ст. 211 «Риск случайной гибели имущества» Гражданского кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению, что риск случайной гибели или случайного повреждения КВАРТИРЫ до подписания передаточного акта указанной КВАРТИРЫ несет ПРОДАВЕЦ.
16. На день подписания настоящего Договора в отчуждаемой КВАРТИРЕ зарегистрированы: Оленичева Татьяна Евгеньевна, Оленичева Мария Олеговна. Третьих лиц, сохраняющих право пользования указанной КВАРТИРОЙ в соответствии с действующим законодательством РФ, нет. По соглашению сторон настоящего Договора ПРОДАВЕЦ обязуется сняться с регистрационного учета, освободить указанную КВАРТИРУ и передать её ПОКУПАТЕЛЮ в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента подписания настоящего договора.
17. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная КВАРТИРА никому не продана, не подарена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, лиц, временно отсутствующих, но сохраняющих право пользования указанной КВАРТИРОЙ, не имеется, третьих лиц, обладающих в соответствии с действующим законодательством РФ правом пользования указанной КВАРТИРОЙ, не имеется.
18. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что отсутствуют лица, имеющие имущественные или финансовые претензии по поводу приобретения продавцом права собственности на КВАРТИРУ, КВАРТИРА не находится в споре, и приобреталась ПРОДАВЦОМ как добросовестным приобретателем.
19. Стороны заверяют что не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физического лица, им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании их банкротом, в отношении Сторон не начата процедура банкротства, и они не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.
20. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что на приобретение КВАРТИРЫ не использовались средства материнского капитала, КВАРТИРА не была заложена по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств в соответствии с законом по выделению долей в КВАРТИРЕ всем членам семьи, включая несовершеннолетних детей.
21. Стороны договорились, что все гарантии и заверения, данные сторонами друг другу в настоящем договоре, являются достоверными и имеют значение для заключения настоящего договора. В соответствии с п.1 ст. 431.2 ГК РФ, сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.
22. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь-то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.
23. Содержание и последствия настоящего Договора, права и обязанности его сторон, порядок его заключения, изменения и расторжения, а также содержание статей 131 "Государственная регистрация недвижимости", 161 "Сделки, совершаемые в простой письменной форме", 162 "Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки", 167 "Общие положения о последствиях недействительности сделки", 181 "Сроки исковой давности по недействительным сделкам", 209 "Содержание права собственности", 213 "Право собственности граждан и юридических лиц", 223 "Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору", 256 "Общая собственность супругов", 288 "Собственность на жилое помещение", 290 "Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме", 292 "Права членов семьи собственников жилого помещения", 420 "Понятие договора", 421 "Свобода договора", 450 "Основания изменения и расторжения договора", 460 "Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц", 461 "Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя", 549 "Договор продажи недвижимости", 550 "Форма договора продажи недвижимости", 551 "Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость", 554 "Определение предмета в договоре продажи недвижимости", 555 "Цена в договоре продажи недвижимости", 556 "Передача недвижимости", 557 "Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества", 558 "Особенности продажи жилых помещений" Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 34 "Совместная собственность супругов", 35 "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов" Семейного кодекса Российской Федерации, а также положения статей 17 "Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением", 30 "Права и обязанности собственника жилого помещения", 31 "Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении" 35 "Выселение гражданина. право пользования жилым

помещением", 36 "Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме", 37 "Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме", 38 "Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме", 39 "Содержание общего имущества в многоквартирном доме" Жилищного Кодекса РФ, сторонам настоящего Договора известны и понятны.

24. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
25. Расходы по заключению настоящего Договора оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.
26. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для ПРОДАВЦА и один экземпляр для ПОКУПАТЕЛЯ.
27. Переход права собственности и ипотека в силу закона, удостоверяемая закладной, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республики

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ Смирнова Татьяна Евгеньевна

ПРОДАВЕЦ _____

ПОКУПАТЕЛЬ

Иванов Игорь Сергеевич