

Дата | Место

__дата_заключения__, г. Оренбург

Продавец

Дементьев Александр Юрьевич

Дата рождения
15.07.1973

Номер паспорта
5318 833924

СНИЛС
049-630-847 84

Адрес регистрации
Оренбургская обл, Новосергиевский р-н, село
Покровка, пл Калинина, д 13, кв 2

Место рождения
С ПОКРОВКА НОВОСЕРГИЕВСКИЙ Р-Н
ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ

Покупатель

Казиев Каерхан Тюлегенович

Дата рождения
30.04.1964

Номер паспорта
9817 733042

СНИЛС
__снилс_если_имеется__

Адрес регистрации
Оренбургская обл, Кувандыкский р-н, с
Зиянчурино, ул Садовая, д 6

Место рождения
С. КАРАБУЛАК ДОМБАРОВСКИЙ Р-Н
ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛ

Недвижимость

**Российская Федерация, Оренбургская область, г.о. город Оренбург, г Оренбург,
ул Конституции СССР, д. 10, кв. 42**

Площадь
11.7 м²

Кадастровый номер
56:44:0114001:1442

Стоимость объекта
1030000.0

Кредитные средства
820000.0

Собственные средства
210000.0

Мы, гр. Дементьев Александр Юрьевич, 15.07.1973 года рождения, место рождения: С ПОКРОВКА НОВОСЕРГИЕВСКИЙ Р-Н ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ, паспорт Российской Федерации: 5318 833924 выдан: УМВД РОССИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ, 24.07.2018 г., код подразделения: 560-047, адрес регистрации: Оренбургская обл, Новосергиевский р-н, село Покровка, пл Калинина, д 13, кв 2, СНИЛС: 049-630-847 84 от имени и в интересах которого(ой) действует гр. Юрий А.Д., **.**.**** года рождения, место рождения: ****КРОВКА ****СЕРГИЕВСКИЙ ****Н ****БУРГСКАЯ ****СТЬ ****ИЯ, паспорт Российской Федерации: 5322 ****89 выдан: **** ****ИИ ** ****БУРГСКОЙ ****СТИ, **.**.**** г., код подразделения: ***-***, адрес регистрации: г Оренбург, ул ****ссовского, д **, кв ***, СНИЛС: __снилс_если_имеется__ на основании доверенности от **.**.****, удостоверенной н*****, зарегистрированной в реестре за № 5***** (далее – **Продавец**) с одной стороны и

гр. Каерхан Т.К., **.**.**** года рождения, место рождения: ** ****БУЛАК ****АРОВСКИЙ *** ****БУРГСКАЯ ***, паспорт Российской Федерации: 9817 ****42 выдан: ** В **** ****НЬИ *** **** ****ИИ ** ****УБЛИКЕ **** ****ТИЯ В ****ИНСКОМ ****НЕ, **.**.**** г., код подразделения: ***-***, адрес регистрации: Оренбургская обл, Кувандыкский р-н, с Зиянчурино, ул ****вая, д *, СНИЛС: __снилс_если_имеется__ (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** № 42 общей площадью 11.7 кв.м, расположенную по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г.о. город Оренбург, г Оренбург, ул Конституции СССР, д. 10, кв. 42, кадастровый номер: 56:44:0114001:1442 (далее – **Объект**).
- 1.2. **Объект** принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании следующего документа: Договор купли-продажи № __номер__ от 11.02.2025, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 11.02.2025 сделана запись регистрации № 56:44:0114001:1442-56/11/2025-2.

2. Цена Договора и порядок расчетов.

- 2.1. Стоимость **Объекта** составляет 1 030 000 (один миллион тридцать 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 210 000 (двести десять тысяч) руб., 00 коп. оплачивается за счет собственных денежных средств **Покупателя**.
 - 2.2.2. Часть стоимости **Объекта** в сумме 820 000 (восемьсот двадцать тысяч) руб., 00 коп. оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных следующим лицам: Каерхан Т.К. (далее – **Заемщик/Созаемщик(и)**) в соответствии с **Кредитным договором** № 133923659 от __дата_заключения_кредитного_договора__ (далее – **Кредитный договор**), заключенным в: г. Оренбург банком ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, корреспондентский счет 30101810400000000225 (далее – **Банк**). Срок кредита 144 (сто сорок четыре) месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены **Кредитным договором**.
- 2.3. Порядок расчетов по Договору.
 - 2.3.1. Расчеты по сделке купли-продажи **Объекта** в сумме __сумма_денежных_средств_цифрами__ производятся путем передачи наличных денежных средств от **Покупателя** к **Продавцу**.
 - 2.3.2. Передача денежных средств **Продавцу** в счет оплаты стоимости **Объекта** осуществляется в течение __срок_передачи_денежных_средств_цифрами__ (__срок_передачи_денежных_средств_цифрами__) рабочего дня с даты государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к Покупателю и ипотеки **Объекта** в силу закона в пользу **Банка** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Передача Объекта.

- 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 передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его 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 __срок_передачи_объекта_дней_цифрами__ (__срок_передачи_объекта_дней_цифрами__) рабочего дня 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**. В случае выявления после перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю** какой-либо задолженности, возникшей в связи с владением и использованием **Объектом Продавцом**, **Продавец** обязуется погасить такую задолженность в срок не позднее 3 (трех) календарных дней с момента предоставления ему документов, подтверждающих наличие задолженности.
- 3.7. **Покупатель** приобретает право собственности на **Объект** с даты внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности в установленном законом порядке и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональную размеру общей площади указанного **Объекта**. При этом **Покупатель** принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт **Объекта**.

4. Заключительные положения.

- 4.1. **Стороны** заключают **Договор** добровольно, не вследствие принуждения и какого-либо влияния со стороны третьих лиц, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, **Договор** не является для **Сторон** кабальной сделкой, содержание **Договора Сторонам** понятно, они осознают последствия заключения **Договора**, не заблуждаются в отношении природы, цены **Договора**. **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. На момент приобретения **Объекта Продавец** в зарегистрированном браке не состоял.
- 4.3. На дату подписания **Договора** в **Объекте** зарегистрированы следующие лица: отсутствуют. С момента подписания **Договора Продавец** обязуется не регистрировать каких-либо лиц в отчуждаемом **Объекте**. В случае обнаружения лиц,

зарегистрированных по месту жительства и/или месту пребывания в указанном **Объекте**, **Продавец** обязуется своими силами и за счёт своих средств обеспечить снятие зарегистрированных лиц с регистрационного учёта. В случае обращения **Покупателя** в суд для снятия с учёта таких лиц, **Продавец** обязуется возместить **Покупателю** все судебные расходы и понесённые им убытки.

- 4.4. **Продавец** гарантирует, что на дату подписания **Договора** является законным собственником **Объекта**, **Объект** не отчужден, не находится в споре или под арестом, не передан в аренду (наем), возмездное или безвозмездное пользование не обременен правами третьих лиц, право собственности **Продавца** никем не оспаривается, средства материнского (семейного) капитала на приобретение **Объекта** не использовались, **Объект** не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также в отношении **Объекта** отсутствуют обязательства по выделению долей детям либо иным лицам, возникающие из использования таких средств. **Продавец** подтверждает, что предоставленные на **Объект** документы получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные. Лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования **Объектом** после государственной регистрации перехода права собственности к **Покупателю**, отсутствуют (статьи 292, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 4.5. **Продавец** заверяет, что не является поручителем по кредитным обязательствам третьих лиц, не выступает ответчиком по судебным спорам как физическое лицо, в отношении него не ведётся исполнительное производство, а также уголовное преследование, которое может повлечь предъявление гражданского иска, наложение ареста на **Объект**, обращение на него взыскания либо его конфискацию в пользу государства или третьих лиц. **Продавец** также заверяет, что отчуждение **Объекта** не совершается в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, в отношении **Объекта** не установлен запрет на совершение регистрационных действий, а в случае установления такого запрета к моменту осуществления регистрационных действий **Продавец** обязуется своими силами и за свой счёт совершить все необходимые действия для его снятия.
- 4.6. **Продавец** гарантирует, что с ним не связывались никакие третьи лица, не сообщали о попытках мошенников украсть у него сбережения на счетах или получить на его имя кредит в банке, и не принуждали **Продавца** к заключению **Договора** в целях помощи правоохранительным органам Российской Федерации или Центральному Банку Российской Федерации. **Продавец** не намерен в будущем передавать или перечислять полученные средства от продажи **Объекта** третьим лицам в целях помощи правоохранительным органам в разоблачении или поимке предполагаемых преступников. **Продавец** понимает, что, если указанные выше обстоятельства существовали на момент заключения **Договора**, но были им скрыты от **Покупателя**, он не вправе в дальнейшем ссылаться на такие обстоятельства как на основание для признания **Договора** недействительным.
- 4.7. **Продавец** гарантирует, что не является иностранным агентом в понимании Федерального закона от 14.07.2022 N 255-ФЗ «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием», и он не обязан использовать специальный рублевый счет, открытый в уполномоченном банке, режим которого, в том числе особенности внесения на него платежей и списания с него средств, устанавливается решением Совета директоров Центрального банка Российской Федерации, подлежащим официальному опубликованию в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)».
- 4.8. **Стороны** полагаются на заверения и гарантии, указанные в **Договоре**, и признают их существенными для его заключения и исполнения.
- 4.9. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 163, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса РФ, статей 17, 38 Жилищного кодекса РФ, статей 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.
- 4.10. 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.
- 4.11. Расходы, связанные с заключением **Договора** и государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект**, несёт **Покупатель**.
- 4.12. Руководствуясь ст. 211 Гражданского кодекса Российской Федерации **Стороны** пришли к соглашению, что риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта** до момента подписания передаточного акта несёт **Продавец**.
- 4.13. **Стороны**, руководствуясь ст. 421, 461 ГК РФ пришли к соглашению, что в случае признания судом **Договора** недействительным или расторжения **Договора** по причинам, возникшим по вине **Продавца**, а также предъявления прав третьими лицами к **Покупателю**, и изъятия **Объекта** у **Покупателя** по этим основаниям, возникшим до заключения **Договора**, **Продавец** обязуется вернуть всё полученное по сделке, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением **Объекта**.

4.14. **Договор** составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон**.

5. Подписи Сторон.

Продавец

ФИО _____

Юрий А.Д. от имени гр. Дементьев Александр Юрьевич

Покупатель

ФИО _____

Каерхан Т.К.

Договор защищен QR-кодом
Отсканируйте код, чтобы
проверить подлинность
договора и узнать
больше о сделке



ПРОЕКТ