

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

четырнадцатое октября две тысячи двадцать пятого года

Мы, гражданин Российской Федерации **Бикбаев Наиль Нуралиевич** (пол: мужской), 19.04.1985 года рождения, место рождения: с. Тат. Шмалак Павловского р-на Ульяновской обл., паспорт РФ 36 05 №263693, выдан Управлением внутренних дел Советского района города Самары 04.05.2005 года, код подразделения 632-002, зарегистрированный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Гарифа Ахунова, дом 6, квартира 5, действующий от имени и в интересах

ИП Бикбаевой Рафии Рякиповны (ИНН: 731400347222, ОГРНИП: 323730000026431), 16.05.1962 года рождения, (пол: женский), место рождения: с. Тат. Шмалак, Павловский р-н, Ульяновская обл., паспорт РФ 73 23 №577380, выдан УМВД России по Ульяновской области 02.02.2024г., код подразделения 730-013, зарегистрированной по адресу: обл. Ульяновская, р-н Павловский, рп. Павловка, ул. Панферова, д. 58, на основании доверенности 16 АА 5469254 от 08.10.2019 г., удостоверенной Хамадишиной Светланой Федоровной, нотариусом Казанского нотариального округа Республики Татарстан, зарегистрировано в реестре за №16/147-н/16-2019-16-374, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

гр. РФ Саунин Станислав Сергеевич, пол: мужской, 18.09.1995 года рождения, место рождения: гор. Шымкент Республика Казахстан, паспорт: 75 15 699519, выдан 16.10.2015 года Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном районе гор. Челябинска, код подразделения: 740-058, зарегистрирован по месту жительства: обл Челябинская, гор. Челябинск, пр-кт Свердловский, дом 58, кв. 78, именуемый в дальнейшем «Покупатель 1», действующий от себя и как законный представитель своего несовершеннолетнего сына:

гр. РФ Саунина Ильи Станиславовича, пол: мужской, 27.05.2020 года рождения, место рождения: Российская Федерация, Челябинская область, г.

Челябинск, свидетельство о рождении IV-ИБ № 801516, выдано 03.06.2020 года 97400007 Центральный отдел ЗАГС Администрации города Челябинска, о чем 03.06.2020 года составлена запись акта о рождении № 110209740000700491003, зарегистрирован по месту пребывания по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 39, кв. 6, именуемый в дальнейшем «Покупатель 2», далее совместно именуемые «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал, а Покупатели купили в общую долевую собственность и оплатили на условиях, предусмотренных настоящим договором, **земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020393:2732**, общей площадью 600 кв. м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, с. Речицы, ул. Совхозная** и находящийся на нем

Жилой дом с кадастровым номером 50:23:0020393:4558, общей площадью 78,4 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, территория Усадьба Глебово, улица Вивальди, дом 193**, далее совместно именуемые «Объект» или «Объект недвижимости».

2. Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка, выданного 10.06.2024, о чем 14.06.2024 года в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:23:0020393:2732-50/145/2024-8

3. Указанный жилой дом принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка, выданного 10.06.2024 г. и Технического плана здания, выданного 11.10.2024 г., о чем 25.10.2024 года в едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:23:0020393:4558-50/145/2024-1.

4. Указанные объекты приобретаются в общую долевую собственность Покупателя 1 и Покупателя 2 в следующих долях:

- 12/13 (двенадцать тринадцатых) долей в праве общей долевой собственности приобретает Саунин Станислав Сергеевич;

- 1/13 (одну тринадцатую) долю в праве общей долевой собственности приобретает Саунин Илья Станиславович.

5. Цена жилого дома и земельного участка составляет: **7 950 000 (Семь миллионов девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, из которых цена земельного участка составляет 800 000,00 (Восемьсот тысяч) рублей 00 копеек; цена жилого дома составляет 7 150 00,00 (Семь миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Цена является окончательной и изменению не подлежит. Стороны заверяют, что им известно о том, что соглашение о цене является существенным условием Договора купли-продажи, и в случае сокрытия ими подлинной цены жилого дома и земельного участка и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

6. Расчет между Сторонами будет произведен следующим образом:

6.1. Часть суммы в размере 1 783 000,00 (Один миллион семьсот восемьдесят три тысячи) рублей 00 копеек оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателя в день подписания настоящего договора купли-продажи недвижимого имущества. Из них часть стоимости объектов в размере 690 266 (шестьсот девяносто тысяч двести шестьдесят шесть) рублей 95 копеек оплачивается в качестве первоначального взноса за счёт средств Государственного Сертификата на материнский (семейный) капитал, бланк Серия МК-Э-084-2020 № 582901. Сумма материнского (семейного) капитала подтверждена справкой о размере (оставшейся части) материнского (семейного) капитала, номер страхового индивидуального счёта (СНИЛС) 186-984-187 49 по состоянию на 05.09.2025.

6.2. Часть стоимости объектов в размере 6 167 000,00 (шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставленных Саунину Станиславу Сергеевичу на приобретение недвижимого имущества, в соответствии с Кредитным договором № 111261902 от 14.10.2025 г. (далее – Кредитный договор), заключённым в г. Раменское Московской области банком ПАО СБЕРБАНК, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, корреспондентский счёт 30101810400000000225 (далее – Банк). Срок кредита 360 (триста шестьдесят) месяцев. Иные условия предоставления кредита предусмотрены кредитным договором.

7. Перечисление денежных средств Продавцу в размере 7 259 733,05 (семь миллионов двести пятьдесят девять тысяч семьсот тридцать три) рубля 05 копеек в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Заемщику, а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: № счета 40802810862710005171, открытый на имя Продавца – **ИП Бикбаевой Рафии Рякиповны** в ОТДЕЛЕНИИ "БАНК ТАТАРСТАН" №8610 ПАО СБЕРБАНК, БИК 049205603, к/с 30101810600000000603, ИНН 7707083893.

8. Сумма в размере 690 266,95 (шестьсот девяносто тысяч двести шестьдесят шесть) рублей 95 копеек оплачивается за счёт средств материнского (семейного) капитала путём перечисления денежных средств Продавцу в счёт оплаты жилого дома территориальным органом СФР по поручению Покупателя. Покупатель обязуется в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации перехода права собственности на объект к Покупателю направить заявление о распоряжении материнским капиталом в территориальный орган СФР с указанием следующей информации: получатель – **ИП Бикбаева Рафия Рякиповна**, р/счет 40802810862710005171, открытый в отделении "Банк Татарстан" №8610 ПАО Сбербанк, БИК 049205603, к/счет

30101810600000000603.

9. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора указанное недвижимое имущество никому не продано, иным образом не отчуждено, под залогом и арестом не состоит, в аренду не сдано, не является предметом долга, на него не обращено взыскание, а также то, что право собственности Продавца никем не оспаривается.

10. Приобретаемое Покупателем указанное недвижимое имущество по договору купли-продажи будет находиться в залоге на основании ст. 77, 64.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. у ПАО Сбербанк, с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на указанное недвижимое имущество и государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

11. Залогодержателем по данному залогу будет являться ПАО Сбербанк.

12. Продажная цена установлена с учётом технических характеристик, места нахождения и качества отделки Объекта.

13. Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Продавца на Объект недвижимости в силу п.5 ст. 488 ГК РФ не возникает.

14. Стороны Договора подтверждают, что не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, они заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является кабальной сделкой.

15. Покупатели осуществляют за свой счет ремонт и эксплуатацию указанного Объекта в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации.

16. Покупатели не имеют претензий к Продавцу по качеству примененных материалов, изделий, выполненных работ при строительстве: фундамент, кирпичной кладки, конструкций крыши, кровли, штукатурки,

металлоконструкции лестницы, установке окон, а также к монтажу системы отопления, водоснабжения, электроснабжения объекта недвижимости.

17. Продавец не несет ответственности за недостатки, дефекты объектов недвижимости, обнаруженные в течение гарантийного срока, если выяснится, что они произошли вследствие нормального износа такого недвижимого имущества, или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объектов недвижимости или входящих в его состав элементов отделки, изделий, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Покупателем или привлеченными третьими лицами, а также если недостатки, дефекты объекта недвижимости возникли вследствие нарушения правил, условий и инструкций эффективного и безопасного использования объекта недвижимости, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

18. Покупатели осведомлены, что при строительстве возможны отступления от СНиПов и ГОСТов с учетом современных материалов и технологий. При этом данные отступления не создают угрозу для жизни и здоровья Покупателя и третьих лиц.

19. Покупатели обязаны незамедлительно письменно уведомлять Продавца о проведении экспертизы при осмотре объектов недвижимости с участием специалиста; письменно приглашать на осмотр объектов недвижимости и предоставлять доступ Продавцу и его представителям для его осмотра и предъявления Покупателем требования в отношении качества товара.

20. В случае обнаружения по проданным объектам задолженностей, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объектов, Продавец обязуется оплатить все возникшие задолженности, пени по ним, которые существовали до перехода права собственности на Покупателя в течение 10 (десяти) календарных дней с момента выставления требования от Покупателя.

21. Продавец гарантирует, что на приобретение и строительство объектов не использовались средства материнского (семейного) капитала, объекты не были заложены по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского (семейного) капитала, а также не имеется неисполненных обязательств в соответствии с законом по выделению долей в объектах всем членам семьи, включая несовершеннолетних детей.

22. Покупатели обязаны осуществлять эксплуатацию объектов недвижимости в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.07.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм техэксплуатации жилищного фонда».

23. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи и является документом, подтверждающим передачу и прием Объекта от Продавца к Покупателю.

24. В соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса РФ лиц сохраняющих право проживания в указанном Объекте не имеется.

25. В соответствии со ст. 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации Продавец получила согласие супруга на продажу. Согласие удостоверено 02.07.2025 года Хайруллиной Натальей Раильевной, нотариусом нотариального округа Павловский район Ульяновской области, зарегистрировано в реестре: № 73/144-н/73-2025-2-5.

26. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на указанный объект несут Покупатели.

27. Стороны настоящего Договора подтверждают, что не являются взаимозависимыми лицами в соответствии со статьей 105.1 Налогового кодекса Российской Федерации.

28. 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).

29. Основываясь на ст.431.2 Гражданского кодекса РФ стороны заверяют о достоверных обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего Договора и его исполнения, а также несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

30. Покупатель уведомлён и согласен с тем, что устройство системы канализации (септика), а также системы заземления электроустановок на Объекте отсутствует. Покупатель принимает на себя обязательство по самостоятельному обустройству указанных систем за свой счёт и своими силами. Продавец не несёт ответственности за отсутствие данных систем, за их устройство, качество и соответствие требованиям действующих технических и санитарных норм.

31. Скважина пробурена. Покупатель уведомлён и согласен с тем, что источник водоснабжения (скважина) является общим и используется совместно с владельцем соседнего жилого дома. Продавец не несёт ответственности за порядок пользования указанной скважиной, распределение расходов на её эксплуатацию и обслуживание, а также за возможные разногласия между пользователями.

32. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между участниками сделки в отношении предмета договора и отменяет, делает недействительными все другие обстоятельства или заявления, которые могли быть приняты или сделаны участниками сделки, будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора.

33. На момент заключения Договора купли-продажи зарегистрированных лиц в жилом доме не имеется.

34. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из сторон договора, причем все экземпляры имеют равную правовую силу.

35. Подписи сторон:

Продавец:

Действующий от имени и в интересах ИП Бакбаевой Рафии Рякиповны по доверенности

Покупатель:

Действующий от себя и как законный представитель своего несовершеннолетнего сына гр. РФ Саунина Ильи Станиславовича