

ДОГОВОР № 2024-15.1- 368
Купли-продажи квартиры
город Абинск Краснодарского края Российской Федерации
Четвертое апреля две тысячи двадцать четвертого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Абинский ЭлектроМеталлургический завод», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 07 апреля 2006 года с присвоением основного государственного регистрационного номера (ОГРН): 1062323004941, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2323025302, код причины постановки на учет (КПП): 997550001 именуемое в дальнейшем **«ПРОДАВЕЦ»**, в лице генерального директора Федотова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Гражданин **Кротенок Юрий Константинович**, 26.05.1988 года рождения, место рождения: пос. Горин Солнечного района Хабаровского края, паспорт серия 0807 номер 716591, выдан: Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Солнечном районе, дата выдачи 08.07.2008 г., код подразделения 270-023, зарегистрированный по адресу: г. Хабаровск, ул. Шевчука, дом 30 Б кв. 51 (далее – «Покупатель 1»), и

Гражданка **Кротенок Алёна Андреевна**, 24.02.1988 года рождения, место рождения: пос. Горин, Солнечного района, Хабаровского края, паспорт серия 0817 номер 438806, выдан Отделом УФМС России по Хабаровскому краю и Еврейской Автономной области в индустриальном районе г. Хабаровска, дата выдачи 21.04.2017 года, код подразделения 270-003, зарегистрированная по адресу: г. Хабаровск, ул. Шевчука, дом 30 Б, кв. 51 (далее – «Покупатель 2»), совместно именуемые **«ПОКУПАТЕЛИ»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПРОДАВЕЦ продает, а **ПОКУПАТЕЛИ** покупают за счет собственных средств, и кредитных средств, предоставленных им Публичным акционерным обществом Сбербанк (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «18» августа 2015 года ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова 19 (далее – «Банк» или «Кредитор-Залогодержатель») в совместную собственность у **ПРОДАВЦА квартиру № 72**, находящуюся по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр-кт Дзержинского, 244 корпус 11, общей площадью 98,8 (девяноста восемь и восемь десятых) кв.м., количество комнат: 3, с кадастровым номером **23:47:0118001:1940** (далее по тексту – «Квартира»).

2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

2.1. Указанная в п.1.1. договора Квартира принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 25.07.2019г., и акта приема-передачи квартиры к соглашению об отступном от 25.07.2019г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.08.2019г., сделана запись регистрации за № 23:47:0118001:1940-23/021/2019-7.

2.2. Право совместной собственности на квартиру у **ПОКУПАТЕЛЕЙ** возникает с момента регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

При этом **ПОКУПАТЕЛИ** становятся собственниками Квартиры и принимают на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, а также осуществляют за свой счет эксплуатацию и ремонт Квартиры, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории, в соответствии с действующими нормативными актами Российской Федерации и города Краснодара.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Стороны пришли к соглашению, что цена отчуждаемой Квартиры составляет **13 634 000 (тринадцать миллионов шестьсот тридцать четыре) рубля, 00 копеек, из расчета 137 995,95 рублей за 1 кв. м. НДС не облагается.** Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Стороны устанавливают следующий порядок расчетов:

3.2.1. Сумма в размере **5 000 000,00 (пять миллионов) рублей** оплачивается **ПОКУПАТЕЛЯМИ** за счет собственных денежных средств в день подписания настоящего Договора путем внесения денежных средств в кассу **ПРОДАВЦА** или путем перечисления денежных средств на расчетный счет **ПРОДАВЦА** по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего Договора.

3.2.2. Сумма в размере **8 634 000 (восемь миллионов шестьсот тридцать четыре тысячи) рублей 00 коп.** оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых **ПОКУПАТЕЛЯМ** (далее – Заемщик/Созаемщик) по Кредитному договору № 75030145 от 04.04.2024 г. (далее Кредитный договор) заключенному между **ПОКУПАТЕЛЯМИ** в городе Хабаровске между **ПОКУПАТЕЛЕМ** и Публичным акционерным обществом Сбербанк (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских

операций № 1481 от «18» августа 2015 года ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19) (далее-Банк).

Оплата денежных средств, указанных в настоящем пункте договора производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225.

3.3. 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.

4. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что на день совершения настоящего договора является полноправным и законным собственником Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего Договора. Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободна от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент подписания настоящего Договора **ПРОДАВЕЦ** не мог не знать. **ПРОДАВЕЦ** также гарантирует, что лиц, сохраняющих право пользования Квартирой на основании закона или договора, не имеется.

4.2. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости Квартира находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г.

При регистрации права собственности **ПОКУПАТЕЛЕЙ** на Квартиру одновременно подлежит регистрации право залога Квартиры в пользу Банка. Залогодержателем по данному залогу является Банк, а Залогодателем – **ПОКУПАТЕЛИ**.

4.3. С состоянием Квартиры **ПОКУПАТЕЛИ** ознакомлены и удовлетворены ее качественным состоянием, установленным путем осмотра перед заключением Договора, и не обнаружили при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **ПРОДАВЕЦ**. Квартира по техническому состоянию соответствует проектной документации, строительным нормам и правилам, санитарным и иным обязательным требованиям.

4.4. Стороны договорились считать документом, подтверждающим факт приема-передачи Квартиры в соответствии со статьей 556 ГК РФ, Акт приема-передачи, являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.5. Стороны гарантируют, что настоящий договор заключается не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и настоящий договор не является кабальной сделкой для одной из сторон.

4.6. На момент подписания Договора в **Квартире** зарегистрированные лица: *отсутствуют*.

5. ОБЯЗАННОСТЬ СТОРОН

5.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

- передать **ПОКУПАТЕЛЮ** Квартиру по Акту приема-передачи в день подписания настоящего договора.

- Принимать личное участие либо обеспечить участие доверенного лица от имени Продавца, в подаче в орган государственной регистрации документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

5.2. ПОКУПАТЕЛИ обязуются:

- принять Квартиру по Акту приема-передачи в день подписания настоящего договора.

- осуществить оплату стоимости Квартиры в срок и на условиях, установленных настоящим Договором;

- принимать личное участие либо обеспечить участие доверенного лица от имени **ПОКУПАТЕЛЕЙ**, в подаче в орган государственной регистрации документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на Квартиру к **ПОКУПАТЕЛЯМ**, а также на государственную регистрацию права залога Кредитора-Залогодержателя, возникающего в силу закона.

- в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации права общей долевой собственности Покупателей на Квартиру для внесения изменений в сведения по лицевому счету на Квартиру обратиться в управляющую компанию ООО «Золотой берег» (ИНН 2315989656), адрес: Краснодарский край, г.о. город Новороссийск, г. Новороссийск, пр-кт Дзержинского, д. 244, к. 11 кв. 1, тел. 89883301109

5.3. ПРОДАВЕЦ вправе требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств, указанных в п. 3.1 настоящего Договора, в установленный договором срок.

5.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходит от **ПРОДАВЦА** к **ПОКУПАТЕЛЯМ** с момента передачи Квартиры по Акту приема-передачи.

5.5. После перехода права собственности на Квартиру **ПОКУПАТЕЛЬ** несет расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации пропорционально доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. За нарушение **ПОКУПАТЕЛЕМ** срока оплаты, установленного п.3.2. настоящего договора, **ПРОДАВЕЦ** вправе потребовать от **ПОКУПАТЕЛЕЙ** уплаты пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. Стороны договорились, что обязательство по оплате стоимости квартиры является существенным условием настоящего Договора и, в случае нарушения **ПОКУПАТЕЛЯМИ** сроков оплаты стоимости квартиры, установленных настоящим Договором, **ПРОДАВЕЦ** вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, направив **ПОКУПАТЕЛЮ** соответствующее уведомление о расторжении договора за 5 (пять) дней до даты расторжения Договора.

6.3. В случае расторжения договора, как по соглашению сторон, так и по требованию **ПРОДАВЦОВ** по основаниям, предусмотренным пунктом 6.2. Договора, **ПОКУПАТЕЛЬ** обязан по Акту приема-передачи возвратить Квартиру **ПРОДАВЦУ** в том состоянии, в каком Квартира находилась на момент подписания Акта приема-передачи Квартиры **ПОКУПАТЕЛЮ**, либо с произведенными улучшениями по ремонту, не ухудшающими состояние Квартиры. Срок передачи – 5 (пять) календарных дней с момента отправления требования **ПРОДАВЦОМ**. **ПРОДАВЕЦ** при этом обязан вернуть полученные денежные средства **ПОКУПАТЕЛЯМ** в том размере, в каком поступили на расчетный счет **ПРОДАВЦА**, без учета стоимости работ, осуществленных **ПОКУПАТЕЛЯМИ** за свой счет, по ремонту и эксплуатации Квартиры, а также оплаты коммунальных и иных платежей по обслуживанию Квартиры и многоквартирного дома, осуществленных **ПОКУПАТЕЛЯМИ** после подписания Акта приема-передачи квартиры. При этом **ПОКУПАТЕЛИ** обязан оплатить пени за каждый день неисполнения обязательств до даты расторжения договора в размере, предусмотренном п. 6.1 Договора.

6.4. Если возвращенная **ПРОДАВЦУ** после расторжения Договора Квартира передана **ПОКУПАТЕЛЯМИ** в состоянии, отличном от переданного по Акту приема-передачи **ПОКУПАТЕЛЯМ**, а именно с осуществленными несанкционированной перепланировки или переустройства или с иными замечаниями **ПРОДАВЦА** по состоянию Квартиры, **ПОКУПАТЕЛИ** обязан восстановить Квартиру до первоначального состояния за свой счет, либо, если он в течение 30 дней по своей вине не выполнит указанные обязательства - возместить **ПРОДАВЦУ** все расходы, связанные с оценкой причиненного ущерба и приведением Квартиры в состояние, в котором она находилась в момент передачи **ПОКУПАТЕЛЯМ**.

6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, решаются по возможности путем переговоров между сторонами. В случае не достижения соглашения путем переговоров споры, исходя из суммы и предмета заявленных требований, подлежат разрешению в Абинском районном суде Краснодарского края или мировым судьей судебного участка № 114 Абинского района Краснодарского края в соответствии с Законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. **ПОКУПАТЕЛИ** оплачивают все расходы, связанные с заключением настоящего Договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на Квартиру к **ПОКУПАТЕЛЯМ**, государственной регистрацией права залога Кредитора-Залогодержателя.

8.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, будь то в устной или письменной форме, которые направлены до заключения настоящего договора.

8.3. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности Сторон, порядок исполнения обязательств и последствия их неисполнения, содержащиеся в статьях 334-356 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральном законе "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а также содержание ст. 131, 161, 209, 218, 223, 288-290, 393-419, 421, 433 п.3, 450-452, 460, 461, 549, 551, 554-558 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 1, 5, 7, 9, 10, 12, 20, 29-36, 37-42, 43, 47, 50, 55, 74, 75, 76, 77 и 78 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" Сторонам известны и понятны, требования статей 34 "Совместная собственность супругов", 35 "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов" Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам известно.

Требования ст. 35 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) Семейного кодекса Российской Федерации соблюдены.

8.4. Подписав настоящий договор, **ПОКУПАТЕЛЬ** дает согласие **ПРОДАВЦУ** на обработку своих персональных данных:

- фамилия, имя, отчество;
- дата и место рождения;
- паспортные данные;

- адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания;
- номер телефона,
- семейное положение,

то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3, ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных".

8.5. Настоящий Договор составлен и подписан в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, один экземпляр – **ПРОДАВЦУ**, три экземпляра – **ПОКУПАТЕЛЯМ**, один из которых **ПОКУПАТЕЛИ** передают Кредитору- Залогодержателю.

8.6. Стороны согласовали возможность электронной регистрации перехода права собственности от **ПРОДАВЦА** к **ПОКУПАТЕЛЯМ**, посредством заключения межрегиональной сделки. Данная услуга оказывается Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» (ОГРН 1157746652150, адрес: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 32, к. 1, www.domclick.ru , далее — ООО «Домклик»). Услуга электронной регистрации включает в себя оформление усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП), направление документов на государственную регистрацию в электронной форме в соответствующие территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) и оплату государственной пошлины за совершение регистрационных действий. При этом все расходы, связанные с заключением межрегиональной сделки: регистрацией, оформлением УКЭП и направлением документов в Росреестр в соответствии с п. 8.1 настоящего Договора несут **ПОКУПАТЕЛИ**.

8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

ООО «АЭМЗ»

353320, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Абинск, ул. Промышленная, 4
тел./факс: (86150) 4-18-70. Email: priemnaya@abinmetall.ru, urist@abinmetall.ru,
ИНН 2323025302 КПП 997550001, ОГРН 1062323004941
р/с 40702810400000042643 в Банке ГПБ (АО), БИК 044525823 к/с 30101810200000000823

Генеральный директор _____/В.А.Федотов/

ПОКУПАТЕЛЬ 1

Кротенок Юрий Константинович,

Адрес регистрации: г. Хабаровск, ул. Шевчука, дом 30 Б кв. 51
ИНН 271703732916 СНИЛС 129-367-690 99
Счет: № 40817810570007709734, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК: 040813608, к/с
№ 30101810600000000608, ИНН: 7707083893, КПП: 272143001

ПОКУПАТЕЛЬ 2

Кротенок Алёна Андреевна,

Адрес регистрации: г. Хабаровск, ул. Шевчука, дом 30 Б кв. 51
ИНН 271703730122 СНИЛС 121-983-379 69

**Акт приема-передачи
к договору № 2024-15.1- 368 от «04» апреля 2024 г.
купли-продажи квартиры
Российская Федерация Краснодарский край город Абинск
Четвертое апреля две тысячи двадцать четвертого года.**

Общество с ограниченной ответственностью «Абинский ЭлектроМеталлургический завод», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 07 апреля 2006 года с присвоением основного государственного регистрационного номера (ОГРН): 1062323004941, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2323025302, код причины постановки на учет (КПП): 997550001 именуемое в дальнейшем **«ПРОДАВЕЦ»**, в лице генерального директора Федотова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Гражданин **Кротенок Юрий Константинович**, 26.05.1988 года рождения, место рождения: пос. Горин Солнечного района Хабаровского края, паспорт серия 0807 номер 716591, выдан: Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Солнечном районе, дата выдачи 08.07.2008 г., код подразделения 270-023, зарегистрированный по адресу: г. Хабаровск, ул. Шевчука, дом 30 Б кв. 51 (далее – «Покупатель 1»), и

Гражданка **Кротенок Алёна Андреевна**, 24.02.1988 года рождения, место рождения: пос. Горин, Солнечного района, Хабаровского края, паспорт серия 0817 номер 438806, выдан Отделом УФМС России по Хабаровскому краю и Еврейской Автономной области в индустриальном районе г. Хабаровска, дата выдачи 21.04.2017 года, код подразделения 270-003, зарегистрированная по адресу: г. Хабаровск, ул. Шевчука, дом 30 Б, кв. 51 (далее – «Покупатель 2»), совместно именуемые **«ПОКУПАТЕЛИ»**, с другой стороны, а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ передал, а **ПОКУПАТЕЛИ** приняли жилое помещение: 3-комнатную квартиру **№ 72**, находящуюся по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр-кт Дзержинского, 244 корпус 11 общей площадью 98,8 (девятьсот восемь и восемь десятых) кв.м., количество комнат: 3, с кадастровым номером **23:47:0118001:1940** (далее по тексту – «Квартира»).

2. Квартира находится в состоянии, отвечающем ее функциональному назначению, пригодна для целевого использования. Характеристики квартиры: стены наружные и внутренние – оштукатурены, полы – бетонная стяжка, пластиковые окна, входная дверь – металлическая.

3. Квартира передана ПОКУПАТЕЛЯМ не обремененная задолженностями по коммунальным платежам. На дату передачи КВАРТИРЫ, задолженность по уплате коммунальных платежей за холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электрическую энергию, а также содержание и ремонт ОИ по корпусу отсутствует, согласно показаниям счетчиков, установленных в межквартирном коридоре. А также подтверждается актом сверки взаимных расчетов с Управляющей компанией ООО «Золотой берег».

4. ПОКУПАТЕЛИ удовлетворены качественным состоянием приобретаемой Квартиры, осмотрели ее до подписания настоящего Акта, каких-либо дефектов и недостатков им не обнаружено.

5. ПОКУПАТЕЛИ принимают указанную Квартиру в таком виде, в котором она есть на день подписания настоящего Акта. **ПРОДАВЕЦ** передает 1 комплект(а) ключей от квартиры, 1 комплект(а) ключей от подъезда, 1 комплект(а) ключей от секции.

6. С момента подписания настоящего Акта указанная Квартира переходит ПОКУПАТЕЛЯМ, обязанность ПРОДАВЦА по передаче Квартиры считается исполненной

7. Настоящий передаточный Акт составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, один экземпляр – ПРОДАВЦУ, три экземпляра – ПОКУПАТЕЛЯМ, один из которых ПОКУПАТЕЛИ передают Кредитору- Залогодержателю.

**ПРОДАВЕЦ
ООО «АЭМЗ»**

Генеральный директор _____/В.А.Федотов/

**ПОКУПАТЕЛЬ 1
Кротенок Юрий Константинович**

**ПОКУПАТЕЛЬ 2
Кротенок Алёна Андреевна**
