

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ № ЦВ2-11/8**

город Нижний Новгород

«11» марта 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Старт-Строй» именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице **Общества с ограниченной ответственностью «Столица Нижний РИЭЛТИ»**, действующего на основании агентского договора № 11/2026-ЦВ от «02» февраля 2026 г., в лице Сидоровой Виктории Александровны, действующей на основании доверенности от 20.10.2025, удостоверенной Степановой Полиной Андреевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города областного значения Нижнего Новгорода Лазорина Кирилла Борисовича, зарегистрированной в реестре за №52/78-н/52-2025-3-841, с одной стороны, и

гражданин РФ Емельянов Павел Александрович,

гражданка РФ Емельянова Светлана Ивановна, именуемые в дальнейшем «Покупатели», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность (продает), а Покупатели принимают в собственность (покупают) следующий объект недвижимости: **квартира № 8**, находящееся на **2-ом** этаже многоквартирного дома по адресу Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, **улица Академика Чазова, дом 3**, общей площадью **101,5 (Сто одна целая пять десятых) кв.м.**, кад.№ **52:18:0070276:2390** (далее – Квартира), а также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок с кад. №52:18:0070276:94. Квартира и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме передаются Покупателям в **общую совместную собственность**.

2. Квартира и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме принадлежат Продавцу на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 52-18-06/18/771-2026 от 20.01.2026, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации права собственности № 52:18:0070276:2390-52/289/2026-1 от **17.02.2026 г.**

3. Покупатели принимают Квартиру и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в качественном состоянии.

4. Покупателями произведён осмотр Квартиры, претензий к техническому состоянию Квартиры на момент заключения Договора Покупатели не имеют.

5. По заявлению Продавца на момент заключения настоящего Договора указанная Квартира никому не продана, не подарена, не обещана быть подаренной, не заложена, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, свободна от любых прав третьих лиц, о которых в момент заключения Договора Продавец не мог не знать. Продавец несет ответственность за сокрытие вышеуказанных сведений.

В указанной Квартире на регистрационном учете никто не состоит.

6. Квартира и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме оцениваются по соглашению Сторон и продаются за **18 159 739 (Восемнадцать миллионов сто пятьдесят девять тысяч семьсот тридцать девять) рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Указанная стоимость определена Сторонами окончательно и не подлежит изменению при проведении впоследствии повторных обмеров площади Квартиры.

Перечисление денежных средств в счет оплаты стоимости Квартиры осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на Квартиру по следующим реквизитам: ООО СЗ «Старт-Строй» ИНН 5262059353 КПП 526001001, р/с 40702810942020002965 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород, К/с 30101810900000000603 БИК 042202603.

Датой исполнения обязательств Покупателя, определенных в настоящем пункте Договора, является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

Право залога у Продавца на указанную Квартиру НЕ возникает в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7. Стороны пришли к соглашению, что стоимость Квартиры оплачивается Покупателями в следующем порядке:

а) денежные средства в размере **5 450 000 (Пять миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** оплачиваются Покупателем за счет собственных средств;

б) денежные средства в размере **12 709 739 (Двенадцать миллионов семьсот девять тысяч семьсот тридцать девять) рублей 00 копеек** оплачиваются Покупателями за счет кредитных средств, предоставляемых **Акционерным коммерческим банком «Металлургический инвестиционный банк» (публичное акционерное общество)**, находящимся по адресу: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 47, стр. 2, ИНН 7709138570, ОГРН 1027700218666, к/с № 30101810300000000176 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу г. Москва, БИК 044525176; Нижегородский ф-л **ПАО АКБ «Металлинвестбанк»**, находящийся по адресу: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.16А, ИНН 7709138570, ОГРН 1027700218666, к/с № 30101810400000000886 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202886, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2440 от «21» ноября 2014 г.) в соответствии с **Кредитным договором № ИК-0005/01774 от «11» марта 2026 г.** (далее – Кредитный договор).

Кредит предоставляется Банком в размере **12 709 739 (Двенадцать миллионов семьсот девять тысяч семьсот тридцать девять) рублей 00 копеек** согласно Кредитному договору № **ИК-0005/01774 от «11» марта 2026 г.**, заключенному в городе Нижний Новгород, со сроком возврата кредита **324 (Триста двадцать четыре) месяца** с даты фактического предоставления кредита.

За пользование кредитом Покупатель уплачивает Банку проценты из расчета **13.63 (Тринадцать целых шестьдесят три сотых) %** годовых. Погашение кредита производится ежемесячно равными долями в виде аннуитетных платежей.

Согласно ст. 77 ФЗ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира будет находиться **в залоге у Банка** с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

Государственная регистрация ипотеки объекта недвижимости осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Покупателей на Квартиру. Право залога в отношении Квартиры, а также право требования Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной, оформляемой после государственной регистрации права собственности Покупателей на Квартиру в течение 30 дней.

Покупатели подтверждают, что на цели оплаты стоимости Квартиры ими не используются целевые кредитные или заемные средства иных кредитных организаций либо юридических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных Банком.

Продавец подтверждает, что не имеет статус иностранного агента в соответствии с Федеральным законом от 14.07.2022 года № 255-ФЗ «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием».

7.1. Стороны пришли к соглашению, что расчеты по настоящему Договору, производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Покупатель за свой счет и своими силами обязуется открыть в день подписания настоящего Договора документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив на следующих условиях:

- Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – Акционерный коммерческий банк «Металлургический инвестиционный банк» (публичное акционерное общество)

- Сумма аккредитива **18 159 739 (Восемнадцать миллионов сто пятьдесят девять тысяч семьсот тридцать девять) рублей 00 копеек**.

- Срок действия аккредитива: 90 календарных дней от даты открытия аккредитива.

- Получателем средств по аккредитиву является Продавец.

- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлению документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- Условием исполнения аккредитива является предоставление Покупателем Кредитору выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации перехода права собственности на Покупателя, а также факт регистрации ипотеки квартиры в силу закона в пользу Кредитора.

Все расходы, в соответствии с тарифами АКБ «Металлургический инвестиционный банк» (ПАО) по открытию и ведению аккредитива несут Покупатели.

8. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

В соответствии со ст.556 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению **считать настоящий Договор документом, подтверждающим передачу Квартиры Покупателям.**

9. Обязательство Продавца по передаче Квартиры считается исполненным с даты подписания настоящего Договора.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходит на Покупателей с момента, когда в соответствии с Договором Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче Квартиры Покупателя.

10. В соответствии со ст.551 Гражданского кодекса Российской Федерации Покупатели приобретают право собственности на Квартиру и соответствующую долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Расходы по регистрации права собственности по настоящему Договору Стороны оплачивают согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Стороны обязуются в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня заключения настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи Квартиры подать документы на регистрацию перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. В случае просрочки Покупателем указанного срока Продавец вправе взыскать с него неустойку в размере 0,01% от стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

11. С даты подписания настоящего Договора Покупатель оплачивает коммунальные платежи, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Квартиры, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего многоквартирного дома.

12. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Продавца в связи с нарушением Покупателем срока внесения платежей, предусмотренных п. 5.1 Договора, более чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней, а также в случае одностороннего отказа Покупателя от исполнения Договора (при отсутствии вины Продавца), Покупатель по требованию Продавца обязан уплатить Продавцу штраф в размере 10% (десять процентов) от цены Договора.

Уплата данного штрафа не освобождает Покупателя от обязанности по уплате неустойки, предусмотренной п. 5.2. настоящего Договора, за весь период просрочки.

13. В случае нарушения Покупателем срока внесения платежа, предусмотренного п. 5.1 настоящего Договора, более чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней, Стороны заключают соглашение о расторжении настоящего Договора в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты направления Продавцом соответствующей претензии в адрес Покупателя.

В случае отказа или уклонения Покупателя от заключения соглашения о расторжении настоящего Договора после направления претензии от Продавца, последний вправе расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке.

При расторжении настоящего договора по любым основаниям Машино-место подлежит возврату Покупателем Продавцу по акту приема-передачи в надлежащем техническом состоянии с учетом естественного износа.

14. В случае расторжения Договора Продавец перечисляет денежные средства, фактически поступившие Продавцу в счет оплаты Квартиры, по реквизитам, указанным Покупателем в настоящем Договоре, или по иным реквизитам на основании заявления Покупателя, в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на Квартиру.

15. Стороны согласовали, что качество результата производства отделочных работ Квартиры соответствует 6 (шестому) классу отделки, предусмотренному ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ».

16. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, результата производства отделочных работ и входящих в состав Квартиры элементов отделки, составляет 3 (Три) года со дня подписания сторонами настоящего Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче помещения в д.3 по ул. Академика Чазова гор. Нижнего Новгорода.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ и входящих в состав Квартиры элементов отделки составляет 1 (один) год и исчисляется со дня заключения настоящего Договора.

17. Все уведомления, претензии и иные письма Сторон являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя лично под расписку, курьером, заказным отправлением и/или направлены по адресу электронной почты, указанному в Договоре, в т.ч. в форме электронного документа, составленного в установленном законом порядке.

18. Ответственность и права Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

19. Настоящий Договор подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, в соответствии со ст. 6 ФЗ от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Реквизиты Сторон:

Продавец:

ООО СЗ «Старт-Строй»

ИНН 5262059353 КПП 526001001 ОГРН 1025203739120

Адрес юридического лица: 603006, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 117, офис 701

Покупатели:

гражданин РФ Емельянов Павел Александрович,

11.05.1983 года рождения, место рождения: Затон им. Жданова Богородского р-на Горьковской обл., пол – муж.,

паспорт 2204 427903 выдан Управлением Внутренних Дел Ленинского района города Нижнего Новгорода 24.02.2005 г.,

код подразделения 522-003, адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. Академика Сахарова, д. 101, кв. 69

ИНН 525812566902, СНИЛС 114-539-693-64

Почтовый адрес (для отправки корреспонденции): г. Нижний Новгород, ул. Академика Сахарова, д. 101, кв. 69

Адрес электронной почты: rproekt2009@yandex.ru

Тел. +7 904 064-16-63

гражданка РФ Емельянова Светлана Ивановна,

24.09.1987 года рождения, место рождения: пос. Советский Большемурашкинского р-на Горьковской обл., пол – жен.,

паспорт 2210 700192 выдан Территориальным Пунктом УФМС России по Нижегородской обл. в Большемурашкинском р-не 02.06.2011г.,

код подразделения 520-036,

адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. Академика Сахарова, д. 101, кв. 69

ИНН 520400895546, СНИЛС 135-539-035-59

Почтовый адрес (для отправки корреспонденции): г. Нижний Новгород, ул. Академика Сахарова, д. 101, кв. 69

Адрес электронной почты: Gsi2009@yandex.ru

Тел. 8 (920) 043-43-25