

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Москва

Четырнадцатое октября две тысячи шестнадцатого года

Гражданин РФ **Солодуха Андрей Георгиевич**, 20.04.1982 года рождения, место рождения – гор. Норильск Красноярского края, пол – мужской, паспорт РФ: 45 07 500152, выдан Паспортно-визовым управлением Главного управления внутренних дел города Москвы 09.03.2004 года, код подразделения 771-001, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Череповецкая, д. 4, корп. 1, кв. 99, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

гражданка РФ **Павлова Сабина Руфатовна**, 30.08.1982 года рождения, место рождения – гор. Мингечаур Азербайджанской ССР, пол – женский, паспорт РФ: 97 03 897877, выдан Калининским РОВД гор. Чебоксары Чувашской Республики 28.02.2003 года, код подразделения 212-024, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 31/35, кв. 102, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает Покупателю в собственность помещение, общей площадью 159,2 кв.м., назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты с 1 по 3; цокольный, помещение I – комнаты 1, 1а, расположенное по адресу: **г. Москва, ул. 3-я Тверская Ямская, д.12, строен.1**, кадастровый (условный) номер 77:01:0004011:5654, именуемое в дальнейшем «**Помещение**», по цене, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

1.2. Приобретаемое Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от 13.01.2016 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк 77-АС 1175097, выданным 17.02.2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.02.2016 года сделана запись регистрации №77-77/011-77/011/222/2016-61/2.

1.3. По соглашению сторон стоимость Помещения составляет **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**.

Сторонам известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены Помещения и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

1.4. Стороны договорились, что фактическая передача Помещения от Продавца к Покупателю состоится в течение 1 (одного) дня с момента подписания настоящего Договора и оформляется Актом приема-передачи недвижимого имущества.

1.5. Продавец гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора вышеуказанное Помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными правами третьих лиц не обременено.

1.6. С даты подписания настоящего Договора до передачи Помещения Продавец обязуется не отчуждать Помещение третьим лицам, не обременять его правами третьих лиц, не допускать ухудшения состояния Помещения.

2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. Продавец проинформирован Покупателем, что Помещение приобретается с использованием кредитных средств, предоставленных **Коммерческим банком «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество)** (сокращенно КБ «РЭБ» АО) ОГРН 1027739136622, лицензия на осуществление банковской деятельности от 17.11.2015 г. № 2211, место нахождения: г. Москва, Подсосенский пер., д. 30, стр. 3, (именуемый в дальнейшем Кредитор) по Кредитному договору №60204 от 14.10.2016 г (далее – Кредитный договор), заключенному в г. Москве между Кредитором и Павловой Сабинной Руфатовной.

2.2. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Покупателю в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей РФ** для целей приобретения в собственность Покупателя недвижимого имущества, указанного в п.1.1. настоящего Договора, со сроком возврата кредита **36 (Тридцать шесть) месяцев**.

2.3. За пользование кредитом Покупатель уплачивает проценты из расчёта процентной ставки **18% (восемнадцать процентов) годовых**. Начисление процентов производится за каждый календарный день фактического пользования Кредитом на фактический остаток задолженности на начало дня. При этом за базу берется действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). Расчет процентов за

пользование Кредитом производится со дня, следующего за днем выдачи Кредита, по день погашения Кредита включительно.

2.4. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Помещение в обеспечение обязательств, принятое по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и права собственности Покупателя на Помещение. При этом гр. Павлова Сабина Руфатовна становится залогодателем.

Стороны договорились, что в соответствии с п. 5. ст. 488 ГК РФ Помещение не находится в залоге у Продавца.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Расчеты между Продавцом и Покупателем производятся в следующем порядке:

3.1.1. Денежная сумма в размере **6 000 000,00 (шесть миллионов) рублей 00 копеек** в счёт уплаты за приобретаемое Помещение выплачивается Покупателем Продавцу в наличном порядке в день подписания настоящего Договора и подтверждается распиской Продавца в получении денежных средств.

3.1.2. Сумма, в размере **24 000 000,00 (Двадцать четыре миллиона) рублей 00 копеек** перечисляются Покупателем со счета №40817810300000028284, открытого в КБ «РЭБ» (АО), Продавцу путем открытия безотзывного безакцептного покрытого аккредитива. Банком эмитентом, исполняющим банком и банком, обслуживающим получателя средств по аккредитиву, является Коммерческий банк «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество). Получателем вышеуказанной суммы является Продавец. Дата закрытия аккредитива – "28" декабря 2016 года.

Платеж по аккредитиву производится при предоставлении копии и оригинала (для сличения) Договора купли-продажи недвижимого имущества с отметкой о переходе права собственности на Помещение на имя Покупателя.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

4.1.1. В течение 1 (Одного) календарного дня с даты подписания настоящего Договора передать Покупателю Помещение с подписанием Акта приема-передачи недвижимого имущества.

4.1.2. В день получения от Покупателя денежных средств предоставить документы, подтверждающие получение от Покупателя указанных денежных средств, согласно п. 3.2. настоящего Договора.

4.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств.

4.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Оплатить приобретаемое Помещение по цене, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 3 настоящего Договора.

4.3.2. Принять от Продавца приобретаемое Помещение во владение после его фактического получения.

4.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

4.4.1. Требовать от Залогодержателя по исполнении части обеспеченного ипотекой в силу закона денежного обязательства удостоверения частичного исполнения (внесении ежемесячного, в том числе досрочного, платежа) способом, достаточным для Покупателя и очевидным для возможных последующих Залогодержателей.

4.4.2. Требовать от Залогодержателя передачи ему документов для снятия обременения с Помещения после окончательного исполнения обеспеченного ипотекой в силу закона денежного обязательства.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации перехода права собственности на Помещение по настоящему Договору к Покупателю, а также залог в силу закона в пользу Кредитора подлежат государственной регистрации и считаются совершенными в момент внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст. 8.1, ст. 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

5.2. Расходы, связанные с оформлением настоящего Договора несет Покупатель.

5.3. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 158, 164, 182-185, 209, 218, 223, 244-249, 288-292, 433, 460, 549-551, 556-558 Гражданского Кодекса РФ, ст. 50, 55, 74, 75, 77, 78 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 35 Семейного кодекса РФ Сторонам известно и понятно.

5.4. Продавец утрачивает право пользования Помещением с момента государственной регистрации перехода права собственности на Помещение по настоящему Договору от Продавца к Покупателю.

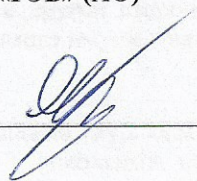
5.5. Риск случайного повреждения Помещения до момента передачи Помещения Покупателю по Акту приема-передачи недвижимого имущества несет Продавец.

5.6. Стороны настоящего Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора, настоящий Договор не заключается на крайне невыгодных для Сторон условиях и не является для них кабальной сделкой.

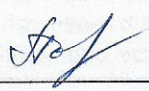
5.7. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один - для Покупателя, один - для Продавца, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и один - для Кредитора.

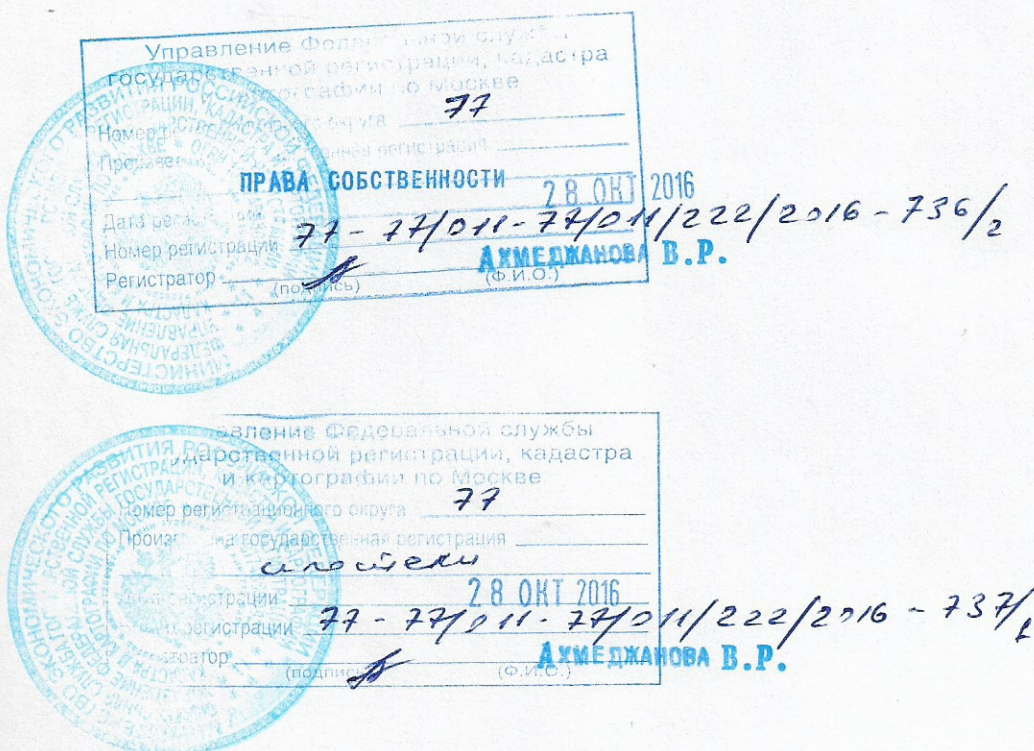
6. ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Солодуха Андрей Георгиевич, счет №40817810800000028289 в КБ «РЭБ» (АО)

Солодуха Андрей Георгиевич 

Покупатель: Павлова Сабина Руфатовна, счет №40817810300000028284 в КБ «РЭБ» (АО)

Павлова Сабина Руфатовна 



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Москва

Четырнадцатое октября две тысячи шестнадцатого года

Гражданин РФ **Солодуха Андрей Георгиевич**, 20.04.1982 года рождения, место рождения – гор. Норильск Красноярского края, пол – мужской, паспорт РФ: 45 07 500152, выдан Паспортно-визовым управлением Главного управления внутренних дел города Москвы 09.03.2004 года, код подразделения 771-001, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Череповецкая, д. 4, корп. 1, кв. 99, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

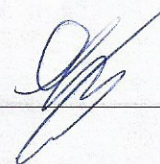
гражданка РФ **Павлова Сабина Руфатовна**, 30.08.1982 года рождения, место рождения – гор. Мингечаур Азербайджанской ССР, пол – женский, паспорт РФ: 97 03 897877, выдан Калининским РОВД гор. Чебоксары Чувашской Республики 28.02.2003 года, код подразделения 212-024, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 31/35, кв. 102, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 14.10.2016 года составили между собой настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял в собственность помещение, общей площадью 159,2 кв.м., назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты с 1 по 3, цокольный, помещение I – комнаты 1, 1а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Тверская Ямская, д.12, строен.1, кадастровый (условный) номер 77:01:0004011:5654, именуемое в дальнейшем «**Помещение**».
2. В соответствии с настоящим Актом приема – передачи Продавец передал в собственность Покупателю вышеуказанное Помещение в качественном состоянии, как оно есть на день подписания настоящего акта.
3. Покупатель принял от Продавца вышеуказанное Помещение в том состоянии, в котором оно есть на день подписания настоящего Акта.
4. Настоящий передаточный акт составлен 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один - для Покупателя, один - для Продавца, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и один – для Кредитора.

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Солодуха Андрей Георгиевич



Покупатель:

Павлова Сабина Руфатовна

