

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛЖЕН БЫТЬ УДОСТОВЕРЕН НОТАРИУСОМ  
НОТАРИАЛЬНОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № 01 (проект)**

[Число месяца] две тысячи двадцать четвёртого года

**Спирин Александр Владимирович**, действующий лично, именуемая в дальнейшем «Продавец-1», с одной стороны,

**Сутормин Александр Васильевич** («Должник», ИНН: 773505118660; СНИЛС 165-837-264 03; адрес места регистрации: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, ул. Березовая аллея, д. 8, кв. 5), в лице **Финансового управляющего Воробьёвой Анны Сергеевны**, действующего на основании Решения от 06 декабря 2022 г. и Определения от 26 июля 2023 г. Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-156236/21-164-423 «Ф», именуемый в дальнейшем «Продавец-2», с другой стороны, и

именуем\_\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», с третьей стороны,  
вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»;

с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, на основании результатов торгов в электронной форме проведенных на электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы» (адрес в сети интернет [www.nistpr.ru](http://www.nistpr.ru)) торговая процедура «Аукцион с открытой формой представления цены № \_\_\_\_\_», проводимая в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме при продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» на основании ПРОТОКОЛА РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ № \_\_\_\_\_/1 от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г., действуя добровольно, составили и заключили настоящий договор о нижеследующем:

**ПРЕАБУЛА**

А. Финансовый управляющий, во исполнение Определения Арбитражного суда города Москвы от 12 сентября 2024 г. по делу № А40-156236/21-164-423 «Ф», через Организатора торгов – (ООО »УК «Канопус альфа Киля», ОГРН: 1047796357080; ИНН: 7709546152; адрес: 107065, г. Москва, ул. Хабаровская, 25, 120) 24 апреля 2023 г. разместил на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве Объявление о проведении торгов о намерении реализовать имущество, включённое в конкурсную массу Сутормина Александра Васильевича (ИНН: 773505118660; СНИЛС 165-837-264 03; адрес места регистрации: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, ул. Березовая аллея, д. 8, кв. 5; дело о банкротстве № А40-156236/21-164-423 «Ф»):

**«Домовладение, расположенное по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Шемякино, ул. Новая, уч. 61, состоящее из земельного участка (кадастровый номер: 50:09:0060705:78, площадь 1500 кв.м.), индивидуального жилого дома (кадастровый номер: 50:09:0060705:935, площадь 408,3 кв.м.) и гостевого дома (кадастровый номер: 50:09:0060705:936, площадь 286,3 кв.м.»**

Б. Покупатель приобретает имущество, указанное в п. 1.1. Договора на основании признания его победителем торгов, что подтверждается ПРОТОКОЛОМ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ № \_\_\_\_\_/1 от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

Сутормин Александр Васильевич, от имени которого действует Финансовый управляющий Воробьёва Анна Сергеевна, Спирин Александр Владимирович, продают, а

покупает на условиях, указанных в настоящем договоре, принадлежащие по праву общей долевой собственности:

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, площадью 1500 (одна тысяча пятьсот) кв.м. с кадастровым номером

№ 50:09:0060705:78, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Петровский с.о., деревня Шемякино, уч. 61 на землях населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства,

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, назначение жилой дом, площадь 408.3 (четыреста восемь целых три три десятых) кв.м., с кадастровым номером № 50:09:0060705:935 количество этажей, в том числе подземных: 4 (четыре), в том числе подземных 1 (один), находящийся Московская область, Солнечногорский район, деревня Шемякино, ул. Новая, дом 61 А,

ГОСТЕВОЙ ДОМ, назначение жилой дом, площадь 286.3 (двести восемьдесят шесть целых три десятых) кв.м., с кадастровым номером № 50:09:0060705:936, количество этажей, в том числе подземных: 2 (два), находящийся Московская область, Солнечногорский район, деревня Шемякино, ул. Новая, дом 61.

1.2.1. 1/2 (одна вторая) доля в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок принадлежит Сутормину Александру Васильевичу на основании:

---

1.2.2. 1/2 (одна вторая) доля в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок принадлежит Спирину Александру Владимировичу на основании:

---

1.3.1. 1/2 (одна вторая) доля в праве общей долевой собственности на указанный индивидуальный жилой дом принадлежит Сутормину Александру Васильевичу на основании:

---

1.3.2. 1/2 (одна вторая) доля в праве общей долевой собственности на указанный индивидуальный жилой дом принадлежит Спирину Александру Владимировичу на основании:

---

1.4.1. 1/2 (одна вторая) доля в праве общей долевой собственности на указанный гостевой дом принадлежит Сутормину Александру Васильевичу на основании:

---

1.4.2. 1/2 (одна вторая) доля в праве общей долевой собственности на указанный гостевой дом принадлежит Спирину Александру Владимировичу на основании:

---

## **2. СТОИМОСТЬ И ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ**

2.1. Общая стоимость указанного земельного участка, индивидуального жилого дома, гостевого дома

без учёта НДС (НДС не предусмотрен).

2.2. Перечисленный Покупателем задаток в сумме

НДС не предусмотрен, засчитывается в счет оплаты Имущества.

2.3. С учётом суммы задатка Покупатель обязан в течении 30 (Тридцать) дней, с момента заключения настоящего договора, перечислить Продавцу

---

без учёта НДС (НДС не предусмотрен).

2.4. Оплата суммы, указанной в п. 2.3. настоящего договора, производиться по следующим реквизитам:

получатель: Сутормин Александр Васильевич, ИНН: 773505118660, КПП: 0;  
р/с 40817810750171065812 ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» ПАО «СОВКОМБАНК» (БЕРДСК),  
к/с 30101810150040000763, БИК 045004763.

2.5. Факт оплаты удостоверяется выпиской со счёта, указанного в п. 2.4. настоящего договора, подтверждающей поступление денежных средств в счет оплаты указанного земельного участка, индивидуального жилого дома, гостевого дома.

2.6. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и жилого дома и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

Сутормин Александр Васильевич, от имени которого действует Финансовый управляющий Воробьёва Анна Сергеевна, Спирина Александр Владимирович, заверяют, что они заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

### **3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА И ГОСТЕВОГО ДОМА**

- 3.1. Объекты недвижимого имущества правами третьих лиц не обременены.
- 3.2. Ограничений в пользовании объектами недвижимого имущества не имеется.
- 3.3. В указанном индивидуальном жилом доме зарегистрирован:

---

что подтверждается Домовой книгой, выданной Отделом по вопросам миграции ОМВД России и по Солнечногорскому району «\_\_\_\_\_» 2024 года.

3.4. В указанном гостевом доме никто не зарегистрирован, что подтверждается справкой, выданной «\_\_\_\_\_» 2024 года Управлением Федеральной миграционной службы России по Московской области.

### **4. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН**

4.1. Сутормин Александр Васильевич, от имени которого действует Финансовый управляющий Воробьёва Анна Сергеевна, Спирина Александр Владимирович заверяют, что они не имеют задолженностей по налогам и сборам на указанные земельный участок, индивидуальный жилой дом и гостевой дом.

4.2. Сутормин Александр Васильевич, от имени которого действует Финансовый управляющий Воробьёва Анна Сергеевна, Спирина Александр Владимирович, продали, а

---

купил по настоящему договору земельный участок, индивидуальный жилой дом и гостевой дом свободными от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора они не могли не знать.

4.3. Спирина Александра Владимировича заверяет, что до подписания настоящего договора указанные объекты недвижимого имущества никому другому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, что не имеют долгов и любых иных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физических лиц, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом.

4.4. Сутормин Александр Васильевич, от имени которого действует Финансовый управляющий Воробьёва Анна Сергеевна, Спирина Александр Владимирович заверяют, что они заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой, что права третьих лиц в отношении данных объектов недвижимого имущества отсутствуют.

4.5. Спирина Александра Владимировича заверяет, что в отношении него не начата процедура банкротства, и что он сам не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом, что не являются ответчиками в суде как физическое лицо, в отношении него не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего, на имущество может быть наложен арест, и обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц.

или

- 4.6. Согласие супруги Спирина Александра Владимировича на продажу,

---

имеется.

или

4.6. Спирин Александр Владимирович заверяет, что на момент покупки указанного имущества Спирин Александр Владимирович в зарегистрированном браке не состоял.

Спирин Александр Владимирович заверяет, что в настоящий момент в зарегистрированном браке не состоит.

4.7. Сутормин Александр Васильевич, от имени которого действует Финансовый управляющий Воробьёва Анна Сергеевна, Спирин Александр Владимирович заверяют, что не имеется споров с владельцами прилегающих участков относительно границ земельного участка, а также в отношении расположенных на участке некапитальных объектов (заборы, ограды, навесы и т.п.).

4.8. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами Правительства Московской области, изданными в пределах ее полномочий.

## 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны договорились, что не поступление денежных средств в счет оплаты земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома в сумме и в сроки, указанные в п. 2.3. настоящего договора, считается отказом (*ФИО Покупателя полностью*) от исполнения обязательств по оплате земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома.

В этом случае настоящий договор считается расторгнутым с момента направления Финансовым управляющим Воробьёвой Анной Сергеевной уведомления о расторжении настоящего договора (*ФИО Покупателя полностью*) по почтовому адресу, указанному в ст. 7 настоящего договора; при этом (*ФИО Покупателя полностью*) теряет право на получение земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома и утрачивает право на возврат внесенного задатка.

5.3. В случае, если (*ФИО Покупателя полностью*) отказывается от принятия земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома, то настоящий договор считается расторгнутым с момента уведомления (*ФИО Покупателя полностью*) Финансового управляющего Воробьёвой Анны Сергеевны об отказе в получении земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома, при этом (*ФИО Покупателя полностью*) выплачивает Финансовому управляющему Воробьёвой Анне Сергеевне штраф в размере внесенного задатка.

Уведомление об отказе в получении земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома (*ФИО Покупателя полностью*) направляет Финансовому управляющему Воробьёвой Анне Сергеевне по адресу: 107564, город Москва, а/я 46, Воробьёвой А.С.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Право собственности на указанные объекты недвижимого имущества возникает у Покупателя с момента регистрации права собственности в Органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Переход права по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.2. Сведения о банкротстве сторон, на день удостоверения настоящего договора отсутствуют, что подтверждается информацией, содержащейся в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, полученной нотариусом с использованием портала «Информационный нотариат», размещенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Сведения о признании сторон недееспособными отсутствуют, что подтверждается уведомлениями об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений.

В перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, на день удостоверения настоящего договора, сведения о сторонах отсутствуют, что подтверждается информацией на официальном сайте Федеральной службы по финансовому мониторингу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6.3. Лица, подписавшие настоящий Договор заверяют в присутствии нотариуса, что они не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить данный Договор на крайне невыгодных для сторон условиях, договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для сторон обстоятельств.

6.4. Содержание п. 3, п. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно; никто не вправе извлекать

преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения, сторонам нотариусом разъяснено.

6.5. Стороны настоящего договора предупреждаются о последствиях п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно: «Если сделка заключена на иных условиях, чем предусмотрено в настоящем договоре, она признается ничтожной», а также о последствиях п. 2 ст. 179, а именно: «Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота».

6.6. Содержание ст.ст. 1, 167, 170, 179, 209, 211, 223, 328, 395, 488, 489, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации нотариусом сторонам разъяснено.

6.7. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Покупатель.

6.8. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

6.9. Передача земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома Суторминым Александром Васильевичем, от имени которого действует Финансовый управляющий Воробьёва Анна Сергеевна, Спириным Александром Владимировичем и принятие его (*ФИО Покупателя полностью*) осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Передача земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома должна быть осуществлена в течение 30 (тридцать) дней со дня полной оплаты.

Принятый (*ФИО Покупателя полностью*) земельный участок, индивидуальный жилой дом и гостевой дом возврату не подлежит.

Ни Финансовый управляющий Воробьёва Анна Сергеевна, Спирин Александр Владимирович, Сутормин Александр Васильевич не несут ответственности за качество проданного земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома.

С состоянием земельного участка, индивидуального жилого дома и гостевого дома (*ФИО Покупателя полностью*) ознакомлен и согласен, претензий не имеет.

6.10. Настоящий договор составлен в пяти экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса

---

по экземпляру выдается Финансовому управляющему Воробьёвой Анне Сергеевне, Спирину Александру Владимировичу, Сутормину Александру Васильевичу, (*ФИО Покупателя полностью*).

## 7. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец-1	Продавец-2	Покупатель
Спирин Александр Владимирович	Сутормин Александр Васильевич (ИНН: 773505118660; адрес места регистрации: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, ул. Березовая аллея, д. 8, кв. 5)  Банковские реквизиты: получатель: Сутормин Александр Васильевич, ИНН: 773505118660, КПП: 0; р/с 40817810750171065812 ПАО «СОВКОМБАНК», к/с 30101810150040000763, БИК 045004763.	

## 7. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец-1 \_\_\_\_\_

Продавец-2 \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_