ДОГОВОР

купли-продажи квартиры

Российская Федерация, город Москва  
дата удостоверения прописью

Мы, гр. РФ Раздольская Элина Алексеевна, 10 марта 1971 года рождения, место рождения гор. Москва, паспорт ‘

зарегистрированная по адресу: г.

гр. РФ Раздольский Даниил Исаевич, 24 октября 1969 года рождения, место рождения г. Москва, паспорт

зарегистрированный по адресу;

г. Москва, б-р Самаркандскйи, дом то, корпус 1, квартира 98, признанный несостоятельным (банкротом) Решением Арбитражного суда города Москвы № А40-36224/17-8-52 «Ф» от 06 марта 2018 года, от имени которого действует финансовый управляющий гр. РФ Боровиков Виталий Викторович, 09 сентября 1959 года рождения, место рождения гор. Ленинград, паспорт 45 07 785006, выдан ОВД Хамовники города Москвы 01 февраля 2005 года, код подразделения 772-108, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, дом 19, корпус 1, квартира 78 на основании Определения Арбитражного суда города Москвы № А40-36224/17-8-52 «Ф» от 16 октября 2018 года,

именуемые в дальнейшем «Продавцы», с одной стороны,

и гр. РФ Орешов Юрий Владимирович, 01 марта 1983 года рождения, место рождения гор. Ижевск, паспорт

зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Енисейская, Дом 30,

квартира 216,

именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Продавцы обязуются передать, а Покупатель обязуется принять в собственность квартиру, находящуюся по адресу: город Москва, б-р Матроса Железняка, дом 31, корпус 1, квартира 97, состоящую из трех комнат, общей площадью 76,3 кв.м., этаж 10 (именуемую далее по тексту - «квартира» или «жилое помещение»). Кадастровый номер квартиры - 77:09:0003011:5484.
2. Настоящий Договор заключается Сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника Раздольского Д.И., состоявшихся на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» (адрес электронной торговой площадки.1о1-опlinе.ги, заявка на проведение торгов № 91045), и в соответствии с поступившим от финансового управляющего предложением Покупателю как победителю торгов заключить Договор на условиях, изложенных ниже.
3. Указанная квартира принадлежит Продавцам по праву общей совместной собственности на основании Договора купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, предоставленных Закрытым акционерным обществом «Универсальные финансы» (ОГРН 1027739197914), заключенного в простой письменной форме 02 декабря 2013 года, что

подтверждается архивной копией указанного договора, предоставленной в электронном виде Управлением Росреестра по Москве 17 октября 2019 года, и Справкой о содержании правоустанавливающих документов, предоставленной в электронном виде Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 31 октября 2019 года за № 77/100/174/2019-4637. Право общей совместной собственности на квартиру зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10 декабря 2013 года за № 77-77-03/114/2013-600, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, предоставленной в электронном виде Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве 05 ноября 2019 годаза№ 77/100/081/2019-13699.

1. Финансовым управляющим на заключение настоящего Договора предоставлено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина Раздольского Д.И., являющегося предметом залога КБ «Унифин» АО, утвержденное залоговым кредитором 10.12.2018 года и финансовым управляющим 28.12.2018 года, а также копия заявления ГК «Агентство по страхованию вкладов» - конкурсного управляющего КБ «Унифин» АО об отказе оставления за собой предмета залога - квартиры по адресу: город Москва, б-р Матроса Железняка, дом 31, корпус 1, квартира 97 и продолжении торгов путем публичного предложения.
2. На момент заключения настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости в отношении квартиры зарегистрировано следующее ограничение (обременение) права:

5.1. ипотека, запись о регистрации обременения от 10 декабря 2013 года за № 77-77-03/114/2013-601, лицо, в пользу которого установлено обременение, - Ермолин Андрей Владимирович, 15.05.1977 года рождения, СНИЛС 169-002-247 48; основания государственной регистрации: Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 02 декабря 2013 года, Договор купли-продажи закладной № 2019-2727/79 от 22 мая 2019 года.

Ермолин А.В. заменил в порядке процессуального правопреемства КБ КБ «Унифин» АО - залогового кредитора должника Раздольского Д.И., что подтверждается Определением Арбитражного суда города Москвы от 09 сентября 2019 года.

Обременение, указанное в п. 5.1 настоящего Договора, погашается одновременно с регистрацией перехода права собственности на квартиру.

1. Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, предоставленной в электронном виде Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве 05 ноября 2019 года за № 77/100/081/2019-13699, кадастровая стоимость отчуждаемого жилого помещения составляет 10 780 666 руб. 58 коп. (Десять миллионов семьсот восемьдесят тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 58 копеек).
2. Стоимость квартиры определена по итогам торгов в форме публичного предложения и составляет денежную сумму в размере 12 921 695 руб. 00 коп. (Двенадцать миллионов девятьсот двадцать одна тысяча шестьсот девяносто пять рублей 00 коп.), что подтверждается Протоколом РАД-175428 о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника, утвержденным организатором торгов - финансовым управляющим Боровиковым В.В. 08 октября 2019 года.
3. Указанную денежную сумму Покупатель полностью уплатил до заключения настоящего Договора путем перечисления на расчетный счет Раздольского Д.И. № 40817810400030000038 в ООО МИБ «ДАЛЕНА», к/с№ 30101810845250000371, БИК 044525371, Получатель - Раздольский Д.И., что подтверждается информационным письмом финансового управляющего Боровикова В.В от 16.10.2019 года.
4. Покупатель произвел осмотр приобретаемого жилого помещения и дал согласие на приобретение его в том состоянии, в котором оно было на момент осмотра.
5. Продавцы обязуются передать отчуждаемую квартиру Покупателю по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.
6. С момента государственной регистрации перехода права собственности на основании настоящего Договора Покупатель приобретает право собственности на квартиру, состоящую из трех комнат, находящуюся по адресу: город Москва, б-р Матроса Железняка, дом 31, корпус 1, квартира 97, а также на долю в праве общей собственности на общее имущество в доме и в

соответствии со ст. 210 ГК РФ и ст. 39 ЖЕ РФ принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходы по эксплуатации, ремонту и содержанию квартиры, дома и придомовой территории.

1. При подписании Договора Продавцы заверяют нотариуса и Покупателя, что:

•• предоставленные документы на отчуждаемое жилое помещение получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные, а также, что:

* до заключения настоящего Договора вышеуказанная квартира никому не продана, не подарена, в доверительное управление не передана, арендой, коммерческим наймом, рентой не обременена, под арестом (запретом) не состоит, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ не передана, в дар\*не обещана,
* право собственности на квартиру никем не оспаривается,
* квартира свободна от прав третьих лиц, за исключением обременения, указанного в п. 5.1 настоящего Договора,
* расчеты с предыдущими собственниками квартиры произведены в полном объеме и своевременно,
* погашение ипотечного кредита не осуществлялось за счет средств государственного материнского капитала, в связи с чем отсутствует обязанность по наделению несовершеннолетних детей долями в праве собственности в указанной квартире,
* дом реконструкции и сносу в настоящее время не подлежит,
* в отчуждаемой квартире в настоящее время никто не зарегистрирован по месту жительства или по месту пребывания,
* лиц, сохраняющих право пользования квартирой после приобретения ее Покупателем, не имеется,
* несовершеннолетних, недееспособных, а также лиц, ограниченных в дееспособности, в отчуждаемом жилом помещении не зарегистрировано,
* отсутствует задолженность по оплате коммунальных и других платежей, касающихся отчуждаемой квартиры.

Продавцы также заверяют Покупателя, что лиц, заключенных под стражу, осужденных к отбыванию срока наказания в исправительных учреждениях, лиц, призванных на действительную срочную военную службу, временно выехавших по условиям и характеру работы, в т.ч. в связи с выездом в загранкомандировку, на учебу, лечение, реабилитацию, отсутствующих в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) и иным уважительным причинам, в квартире не имеется.

Раздольская Э.А. и Орешов Ю.В. заверяют, что в настоящее время они не являются банкротами, в отношении них не начаты процедуры банкротства, они не имеют долгов и/или любых иных неисполненных 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 банкротом физического лица, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротами.

По сведениям, полученным нотариусом на дату заключения настоящего Договора из Единого федерального реестра сведений о банкротстве, в списке должников Раздольская Э.А. и Орешов Ю.В. не значатся.

1. Стороны, руководствуясь ст.ст. 421 (свобода договора), 461 (ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя) ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавцов или вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю об изъятии квартиры, по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, Продавцы обязуются возместить Покупателю стоимость квартиры и понесенные расходы, связанные с приобретением настоящей квартиры. При этом квартира не может быть изъята у Покупателя до полного возмещения убытков. Если третье лицо, по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, предъявит к Покупателю иск об изъятии квартиры, Покупатель обязуется привлечь Продавцов к участию в деле, а Продавцы обязуются вступить в это дело на стороне Покупателя. Продавцы, привлеченные Покупателем к участию в деле, но не принявшие в нем участие, лишаются права доказывать неправильность ведения дела Покупателем.
2. Договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обязательств:

* уплаты Покупателем указанной в Договоре суммы денег за приобретаемое жилое помещение, подтвержденной соответствующими платежными документами;

- передачи по подписываемому сторонами Акту приемй-передачи жилого помещения, свободного от прав и притязаний третьих лиц, в пригодном для жилья состоянии, не обремененного задолженностями по квартплате, коммунальным платежам, оплате электроэнергии, абонентской плате за телефон и междугородние телефонные переговоры.

До подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели или случайного повреждения указанной квартиры и ответственность за ее сохранность несут Продавцы.

1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые были сделаны сторонами в устной или письменной форме до его заключения.
2. Содержание ст.ст. 131 (государственная регистрация недвижимости), 209 (право владения, пользования и распоряжения своим имуществом), 223 (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 288 (жилое помещение предназначено для проживания граждан), 292 (права членов семьи собственника), 289-290 (квартира как объект собственности), 450 (основания изменения и расторжения договора), 460 (обязанность передать товар свободным от прав третьих лиц), 549-551 (государственная регистрация права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости) и 557 (последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), 558 (особенности продажи жилых помещений) ГК РФ, ст.ст. 34 (совместная собственность супругов), 36 (имущество каждого из супругов) СК РФ, ст. 38, 39 (приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, бремя расходов на содержание общего имущества) ЖК РФ нотариусом разъяснено.

Нотариусом разъяснена также ст. 431.2 ГК РФ, а именно, что сторона по настоящему Договору, давшая до его подписания другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора или его исполнения, обязана будет возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений. Сторона, заключившая Договор под влиянием существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями данными другой стороной, вправе вместо отказа от Договора, требовать признание Договора недействительным.

1. Требования ст. 35 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) Семейного кодекса РФ нотариусом соблюдены:

настоящий Договор заключается с согласия супруги Покупателя - Орешовой Натальи Михайловны (согласие удостоверено Смирновой Г.И., временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Микаеляна А.Р., 11.10.2019 года по реестру за № 77/882-н/77-2019-11-1111).

Раздельская Э.В. заявила, что на момент приобретения в 2013 году вышеуказанной квартиры она состояла в зарегистрированном браке с Раздольским Д.И., в настоящее время они также являются супругами, брачный договор ими не заключался и режим собственности на квартиру, являющуюся предметом настоящего Договора, не изменялся.

1. Расходы по заключению настоящего Договора и оформления права собственности на квартиру несет Покупатель.
2. Настоящий Договор считается заключенным с момента нотариального удостоверения.
3. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, один из которых остается в делах нотариуса города Москвы Амелькиной Е.А. по адресу: г.Москва, улица 1-я Брестская, дом 29 и по экземпляру выдается участникам.

Переход права собственности на жилое помещение на основании настоящего Договора подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Нотариусом разъяснен процесс подачи документов на регистрацию права собственности на жилое помещение по настоящему Договору. Стороны согласны, чтобы нотариус не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты удостоверения Договора представил в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и все необходимые документы в электронном виде. Оплата государственной пошлины будет перечислена нотариусом и компенсирована ему Покупателем в момент подписания настоящего Договора.

Кроме того, нотариусом разъяснен порядок получения Выписки из ЕГРН, подтверждающей регистрацию права собственности.

Участники Договора подтверждают, что текст Договора соответствует их действительным намерениям, подписывая настоящий документ, они достигли договоренности

по всем существенным условиям Договора и получили от нотариуса все разъяснения по заключаемой сделке. Никаких дополнений и изменений к изложенным условиям Договора не имеют. Участники сделки подтверждают, что им понятны разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершения настоящей сделки. В присутствии нотариуса заявили, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях и вследствие стечения тяжелых жизненных обстоятельств. Договор прочитан лично сторонами и нотариусом вслух.

Информация, полученная нотариусом с наших слов, внесена в текст Договора верно.

Продавцы:

Раздольская Э.А.

Боровиков В.В. - финансовый управляющий банкрота Раздольского Д.И.

Покупатель: Орешов Ю.В.

Российская Федерация.

Город Москва.

Шестого ноября две тысячи девятнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Амелькиной Еленой Алексеевной, нотариусом города Москвы.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Полномочия представителя участника договора проверены.

Принадлежность имущества проверена.

При совершении нотариального действия использовались средства видеофиксации.

Зарегистрировано в реестре: № 77/21-н/77-2019-11-136

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 27 922 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 8 000 руб. 00 коп.

Е. А. Амелькина