ДОГОВОР № ДКП-3/2022

КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Россия, город Москва «09» сентября 2022 года

Гражданин РФ Шапошников Дмитрий Львович, дата рождения: 05.12.1959 г., место рождения: г. Москва, адрес регистрации: 121170, г. Москва, ул. п. Победы, д. 1, корп. Д, кв. 34, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице финансового управляющего Пановой Анны Андреевны, пол: женский, дата [redacted], действующей на основании Решения Арбитражного суда гор. Москвы от 26.01.2021 по делу А40-128921/2019, с одной стороны, и

Гражданин РФ Быков Никита Борисович ИНН 772904566710, пол: [redacted] Кутузовский проспект, д. 2/1, к. 1Б, кв. 184, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** действующее от своего имени, с другой стороны,

а в дальнейшем вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании Протокола № 6078–ОТПП/2/1 о результатах проведения торгов в электронной форме по лоту № 1 от 31.08.2022 г. по продаже имущества Шапошникова Дмитрия Львовича в форме публичного предложения, согласно которому Покупатель признан победителем торгов по Лоту №1, Продавец продает, а Покупатель приобретает следующее имущество:

Лот №1 (единым лотом): Усадьба «Татьянино»

1. Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для дачного строительства, площадь: 1000 кв. м, кад. № 50:20:0050330:697, адрес: Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, д. Маслово, уч. 19, ДСК «Саланг», на части площадью: 201 и 176 кв. м;

2. Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для дачного строительства, площадь: 1000 кв. м, кад. №50:20:0050330:695, адрес: Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, д. Маслово, уч. 20, ДСК «Саланг» на часть площадью: 367 кв. м;

3. Жилой дом, площадь: 468,3 кв. м, 1-о этаж, кад. №50:20:0050324:1152, адрес: Московская обл., Одинцовский район, с.о Успенский, д. Маслово, д. 19-20, ДСК «Саланг»;

4. Жилой дом (дом охраны), площадь: 117,3 кв. м, 1-о этаж, кад. №50:20:0000000:294823, адрес: Московская обл., Одинцовский район, с.о Успенский, д. Маслово, д. 19-20, ДСК «Саланг»;

5. Жилой дом (гостевой дом), площадь: 80 кв. м, 1-о этаж, кад. №50:20:0050330:3673, адрес: Московская обл., Одинцовский район, с.о Успенский, д. Маслово, уч. 19, 20, ДСК «Саланг».

6. Незарегистрированные нежилые строения без фундамента - баня-веранда, генераторная подстанция, котельная, постирочная, комнаты охраны и обслуживающего персонала (гаражи). Сооружения - уличный бассейн, остекленная оранжерея, бетонный и металлический заборы, ворота, погреб, беседка, улучшения земельного участка.

7. Движимое имущество - мебель, бытовая техника, тренажеры, оборудование водоснабжения, газовый котел, генератор. Полный перечень в Приложении №1 (Далее – Имущество).

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Договора дарения земельных участков с жилым строением: дачным домом, домом охраны, гостевым домом от 21.03.2006 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.04.2006 года сделаны записи о регистрации №№ 50-50-20/043/2006-126, 50-50-20/043/2006-125, 50-50-20/043/2006-127, 50-50-20/043/2006-128 и 50-50-20/043/2006-129 по объектам 1-5 соответственно.

1.3. Техническое состояние Имущества отвечает требованиям по эксплуатации.

1.4. На объекты 1 и 2 наложены иные ограничения Объекты недвижимого имущества 1-5 обременены ипотекой в пользу ПАО Банк ВТБ, наложен запрет на регистрационные действия.

На объект 1) зарегистрированы следующие обременения и ограничения прав:

- запрещение регистрации от 07.05.2018г. запись № 50:20:0050330:697-50/001/2018-1. Основание – постановление судебного пристава-исполнителя Кунцевского ОСП УФССП России по Москве о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №7923/18/77007-ИП от 02.04.2018г.
- Ипотека Банк ВТБ на срок с 21.06.2006г. по 27.06.2016г. запись № 50-50-98/012/2006-159 от 21.06.2006 г. на основании Договора об ипотеке №631/3699-0000006 от 27.04.2006 г.

На объект 2) зарегистрированы следующие обременения и ограничения прав:

- запрещение регистрации от 07.05.2018г. запись № 50:20:0050330:695-50/001/2018-1. Основание – постановление судебного пристава-исполнителя Кунцевского ОСП УФССП России по Москве о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №7923/18/77007-ИП от 02.04.2018г.
- Ипотека Банк ВТБ на срок с 21.06.2006г. по 27.06.2016г. запись № 50-50-98/012/2006-159 от 21.06.2006г. на основании Договора об ипотеке №631/3699-0000006 от 27.04.2006г.

На объект 3) зарегистрированы следующие обременения и ограничения прав:

- запрещение регистрации от 07.05.2018г. запись № 50:20:0050324:1152-50/001/2018-1. Основание – постановление судебного пристава-исполнителя Кунцевского ОСП УФССП России по Москве о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №7923/18/77007-ИП от 02.04.2018г.
- Ипотека Банк ВТБ на срок с 21.06.2006г. по 27.06.2016г. запись № 50-50-98/012/2006-159 от 21.06.2006г. на основании Договора об ипотеке №631/3699-0000006 от 27.04.2006г.

На объект 4) зарегистрированы следующие обременения и ограничения прав:

- запрещение регистрации от 07.05.2018г. запись № 50:20:0000000:294823-50/001/2018-1. Основание – постановление судебного пристава-исполнителя

Кунцевского ОСП УФССП России по Москве о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №7923/18/77007-ИП от 02.04.2018г.
- Ипотека Банк ВТБ на срок с 21.06.2006г. по 27.06.2016г. запись № 50-50-98/012/2006-159 от 21.06.2006г. на основании Договора об ипотеке №631/3699-0000006 от 27.04.2006г.
На объект 5) зарегистрированы следующие обременения и ограничения прав:
- запрещение регистрации от 07.05.2018г. запись № 50:20:0050330:3673-50/001/2018-1. Основание – постановление судебного пристава-исполнителя Кунцевского ОСП УФССП России по Москве о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №7923/18/77007-ИП от 02.04.2018г.
- Ипотека Банк ВТБ на срок с 21.06.2006г. по 27.06.2016г. запись № 50-50-98/012/2006-159 от 21.06.2006г. на основании Договора об ипотеке №631/3699-0000006 от 27.04.2006г.
Обязанность по снятию обременений лежит на Продавце.

1.5. Переход права собственности на Имущество по настоящему Договору к Покупателю подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения Имущества в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

1.6. Продавец подтверждает и гарантирует Покупателю о следующих обстоятельствах:

- на момент заключения Договора у Продавца имеются все права и полномочия, необходимые для заключения Договора и передачи Покупателю права собственности на недвижимое имущество;
- заключение настоящего договора не нарушает никаких положений и норм действующего законодательства Российской Федерации, правил и распоряжений, которые относятся к Продавцу, его правам и обязательствам перед третьими лицами;
- Продавец сообщил Покупателю всю известную ему на дату подписания договора информацию о недвижимом имуществе;
- иных ограничений и обременений, кроме установленных в п. 1.4. договора, не имеется.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Продавец обязан передать по Акту приема–передачи Имущество в течение ***10 (Десяти)*** рабочих дней с момента полной оплаты за Имущество. К моменту передачи Имущество должно быть полностью освобождено от прочего имущества Продавца.

2.2. Покупатель обязан произвести оплату Цены продажи Имущества в соответствии с разделом **3** настоящего Договора. Обязательства Покупателя по оплате Имущества считаются выполненными после уплаты суммы, указанной в п.п. 3.1.-3.4. настоящего Договора.

2.4. Стороны не позднее 40 (Сорока) рабочих дней, с даты подписания настоящего Договора, обязаны подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю и на снятие обременений, установленных п. 1.4. договора, но не ранее оплаты Цены продажи Имущества и передачи их по Акту Покупателю.

2.5. Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю.

3. Цена продажи, прочие расходы и порядок продажи

3.1. Цена продажи составляет сумму в российских рублях:

- Имущество: **62 490 000.00 (Шестьдесят два миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей 00 копеек**.

Имущество не облагаются НДС в силу закона.

3.2. Цена продажи Имущества указанная в настоящем Договоре, окончательная и изменению не подлежит.

3.3. Продавец засчитывает в счет оплаты по настоящему договору сумму задатка, ранее уплаченного Покупателем на счет Организатора торгов, на основании Договора о задатке б/н от 30 августа 2022г., в размере ***12 500 000 (Двенадцать миллионов пятьсот) рублей 00 копеек.***

3.4. Остаток стоимости имущества, в размере ***49 990 000 (Сорок девять миллионов девятьсот девяносто) рублей 00 копеек***, Покупатель обязуется уплатить на расчетный счет Продавца в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания договора купли-продажи.

3.5. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

4. Ответственность сторон

4.1. За нарушение пункта 2.2. и 3.5. настоящего Договора Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1% от стоимости имущества указанной в п. 3.1. настоящего договора, за каждый день просрочки, после предъявления Продавцом письменной претензии. Уплата пени не освобождает Покупателя от выполнения обязательств по договору.

4.2. В случае нарушения Покупателем срока предусмотренного в п. 2.2. настоящего договора, Продавец вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении ***10 (десяти) дней*** с момента направления Продавцом уведомления о расторжении договора Покупателю.

4.3. В случае нарушения Продавцом срока, установленного п. 2.1 настоящего договора, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,1% от стоимости имущества указанной в п. 3.1. настоящего договора, за каждый день просрочки, после предъявления Покупателем письменной претензии. Уплата пени не освобождает Продавца от выполнения обязательств по договору.

4.4. В случае нарушения Продавцом заверений, установленных в п. 1.6 настоящего договора, Покупатель вправе потребовать выплаты компенсации понесенных убытков, возмещения всех штрафов, пеней и иных расходов.

4.5. В случае уклонения Продавца от обязательств, установленных п. 2.4. договора касательно срока снятия обременений с имущества, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,1% от стоимости имущества указанной в п. 3.1. настоящего договора, за каждый день просрочки, после предъявления Покупателем письменной претензии. Уплата пени не освобождает Продавца от выполнения обязательств по договору.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами и действует до исполнения сторонами их обязательств.

5.2. Настоящий договор может быть изменен и дополнен по соглашению сторон. Всякие изменения и дополнения к нему действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями обеих сторон.

5.3. Споры, возникающие из настоящего договора, разрешаются в судебном порядке.

5.4. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме в восьми подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру – для каждой Стороны и шесть экземпляров - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Подписи сторон

ПРОДАВЕЦ:	ПОКУПАТЕЛЬ:
гражданин РФ Шапошников Дмитрий Львович ИНН 773011796168, СНИЛС 027-092-707 45, адрес регистрации: 121170, г. Москва, ул. п. Победы, д. 1, корп. Д, кв. 34 р/с 40817810300000010718 в Банк: АКБ «Трансстройбанк» (АО) К/с 30101810845250000326, БИК 044525326 Финансовый управляющий А.А. Панова	гражданин РФ Быков Никита Борисович ИНН 772904566710, адрес места жительства: 121248, Москва, Кутузовский проспект, д. 2/1, к.1Б, кв. 184 [redacted] Н.Б. Быков

Приложение №1

ОПИСЬ ИМУЩЕСТВА

ПО ДОМОВЛАДЕНИЮ (УСАДЬБЕ «ТАТЬЯНИНО»)

Московская область, городской округ Одинцово, деревня Маслово, ДСК «Саланг», д.19-20

	ДОМ
I	ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ
1.	Котельная
2.	Прачечная
3.	Гостиная- кинозал
4.	Спортивный зал
5.	Сан. узел
6.	Сезонная гардеробная
7.	Холодильная камера
II	ПЕРВЫЙ ЭТАЖ
1.	Прихожая
2.	Гардеробная
3.	Гостевой санузел
4.	Спальня с санузлом
5.	Спальня с санузлом
6.	Кухня
7.	Столовая с «вторым светом» и выходом на террасу
8.	«Двухсветная» гостиная
9.	Зона бассейна
10.	Бассейн
11.	Сауна
12.	Хамам
13.	Санузел
14.	Душевая
15.	Выход на придомовой участок
III	ВТОРОЙ ЭТАЖ
1.	«Второй свет»
2.	Спальня с санузлом
3.	Спальня с санузлом
4.	Детская комната
9.	Кабинет

	ДОМ ОХРАНЫ
1.	Прихожая
2.	Кухня
3.	Жилая комната
4.	Мастерская

	ГОСТЕВОЙ ДОМ
I	ПЕРВЫЙ ЭТАЖ
1.	Прихожая с лестничным маршем
2.	Санузел
3.	Ванная комната
4.	Гостиная
5.	Кухня-столовая
6.	Сезонная гардеробная
II	ВТОРОЙ ЭТАЖ
1.	Спальня
2.	Спальня
3.	Санузел

	БАНЯ
I	ПЕРВЫЙ ЭТАЖ
1.	Крытая терраса
2.	Прихожая с лестницей на второй этаж
3.	Гостиная с кухней
4.	Предбанник

5.	Парная
6.	Выход на участок
II	ВТОРОЙ ЭТАЖ
1.	Спальня

	ГЕНЕРАТОРНАЯ СТАНЦИЯ
1.	Помещение электрогенератора
2.	Подсобное помещение

Опись движимого имущества в объектах недвижимости

№этажа/№ и название помещения/здания	Наименование имущества
Жилой дом 468,3 кв	
1 этаж	
№1/№27-прихожая жилой дом №1/№2 и №3-входная часть/	Стенка прихожая Комод с зеркалом Шкаф пятистворчатый Банкетка Вешалка Комод узкий 4 ящика Комод низкий (2 больших/2 маленьких ящика)
№1/№3-туалет	Встроенная сантехника (раковина, унитаз) Настенный шкафчик малый
№1/№7-спальня	Кровать Тумба под телевизор Телевизор Шкаф купе двухдверный
№1/№28-кабинет	Стол письменный Стул Стенка под телевизор Телевизор Журнальный столик Диван
№1/№6-гостинная	Диван закругленный Журнальный столик Кресло телевизор
№1/№5-кухня	Кухонная стенка со встроенной техников (варочная панель, духовка,вытяжка) Стол столовый Стулья 6 шт Холодильник miele Барный стулья 3 шт
Цокольный этаж	
№26-библиотека	Диван 2 шт телевизор
№19-спортзал	Велотренажер Тренажер эллипс беговая дорожка силовой тренажер Диван желтый
№15,16,18-тех помещения	Гладильная доска Встроенный шкаф Металлический стеллаж Оборудование водоснабжения дома
2 этаж	
№9-детская	Кровать Шкаф распашной (7 створок) Комод зеленый
№10-игровая	Кресло мягкое Стенка книжная Письменный стол Офисный стул

№13-спальня	Шкаф серый двухстворчатый Кровать Кресло и пуфик красные кожаные
№14-санузел	Встроенная сантехника (унитаз, бидэ,ванна) Шкаф пенал
Жилой дом-80 кв (баня-веранда)	
№2-прихожая	Тумбочка двухдверная
№4 и №6	Стол Стулья 4 шт Горка Диван угловой Телевизор Журнальный столик
№7-спальня	Кровать
Жилой дом 117,3-дом охраны, Нежилые строения без бетонного фундамента находящиеся на территории	
Котельная	Газовый котел
Постирочная	4 ед стиральных и сушильных машин встроенный шкаф-10 створок
Комнаты охраны и обслуживающего персонала	Комната 1 Стенка под телевизор Кресло 2 шт Диван Сто 2 стула встроенная кухня комната 2 кровать комод Стиральная машинка Кресло красное встроенный шкаф
Генераторная	Генератор