

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

Санкт-Петербург, первого июня две тысячи двадцать третьего года.

Мы, гр. Бетин Денис Павлович, 20 июня 1982 года рождения, место рождения: пос. Любинский Любинский р-н РФ, Омская область, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 115-504-120-04, паспорт 52 03 144653, выданный Любинским РОВД Омской области 29 августа 2022 года, код подразделения 552-017, зарегистрированный по адресу: Омская область, Любинский район, Октябрьская улица, дом 109, квартира 15, зарегистрирован в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 21312, член Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» (СРО) (ОГРН 1137799006840, ИНН 7710480611, адрес: 101000, Москва, а/я 820), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04 февраля 2021 года по делу А56-1282274/2019 и резолютивной части Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21 сентября 2022 года по делу А56-1282274/2019/осв., Финансовый управляющий гр. Лапинского Александра Анатольевича, 21 сентября 1958 года рождения, место рождения: Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 078-242-200 57, паспорт 40 07 255212, выданный ТП № 35 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красногвардейском районе гор. Санкт-Петербурга 05 сентября 2007 года, код подразделения 780-035, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, Индустриальный проспект, дом 30/23, квартира 118, именуемого в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны,

и гр. Юминова Ольга Олеговна, 27 ноября 2001 года рождения, место рождения: гор. Санкт-Петербург, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 194-886-368 48, паспорт 40 22 023073, выданный ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 07 декабря 2021 года, код подразделения 780-034, зарегистрированная по адресу: Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, квартира 19, именуемая в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ в лице финансового управляющего, обязуется передать в собственность ПОКУПАТЕЛЯ, являющегося собственником, а ПОКУПАТЕЛЬ обязуется принять и оплатить на условиях, указанных в настоящем договоре 41/86 (сорок одну восемьдесят шестую) долю в праве общей собственности на квартиру, находящуюся по адресу: Санкт-Петербург, 9-я Советская улица, дом 9/30 (девять дробь тридцать), лит. А, квартира 35 (тридцать пять), площадью 146,6 (сто сорок шесть целых шесть десятых) кв.м, этаж № 2, назначение: жилое помещение; кадастровый номер объекта - 78:31:0001422:1102.

В пользование ПОКУПАТЕЛЯ поступает комната № 4 площадью 20,5 кв.м и комната № 5 площадью 20,8 кв.м.

2. Указанная 41/86 доля в праве общей собственности на квартиру принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Договора дарения, удостоверенного 03 сентября 2008 года Захаровым Николаем Викторовичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, зарегистрированного в реестре за № 1-7-9813. Право общей долевой собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, о чем имеется запись регистрации права № 78-78-01/0495/2008-029 от 15 сентября 2008 года.

3. Кадастровая стоимость квартиры составляет 12961474 (двенадцать миллионов девятьсот шестьдесят одну тысячу четыреста семьдесят четыре) рубля 27 копеек, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-124810647, выданной 30 мая 2023 года Филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу.

Кадастровая стоимость отчуждаемой доли в праве общей собственности на квартиру составляет 6179307 (шесть миллионов сто семьдесят девять тысяч триста семь) рублей 50 копеек.

4. Настоящий договор заключается в соответствии с Положением о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Лапинского Александра Анатольевича, утвержденного Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27 мая 2022 года по делу № А56-1282274/2019, и в соответствии с ходатайством об утверждении внесения изменений в положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, утвержденного Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13 февраля 2023 года по делу № А56-1282274/2019.

Согласно Положению, указанному в п. 4 настоящего договора, продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления

предложений о цене имущества. Цена продажи указанной доли в праве общей собственности на квартиру определена в размере 3000000 (трех миллионов) рублей 00 копеек.

В соответствии с протоколом № 6568-ОАОФ/1/1 определения участников торгов в электронной форме по лоту № 1 от 20 января 2023 года к участию в торгах был допущен один участник. В связи с тем, что к участию в торгах был допущен только один участник и в ходе торгов не было подано ни одного ценового предложения, организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися, что подтверждается протоколом № 6568-ОАОФ/2/1 о признании торгов в электронной форме по лоту № 1 несостоявшимися.

Финансовым управляющим ПРОДАВЦА направлено предложение Исх. № 1 от 26 января 2023 года о реализации преимущественного права покупки сосособственнику Юминовой Ольге Олеговне (ПОКУПАТЕЛЮ) и предложение Исх. № 3 от 26 января 2023 года о реализации преимущественного права покупки сосособственнику Прокопец Раисе Александровне. ПОКУПАТЕЛЬ воспользовался своим правом покупки отчуждаемых долей в праве на квартиру и на заключение настоящего договора.

5. Стороны оценивают указанную долю в праве общей собственности на квартиру в 3000000 (три миллиона) рублей 00 копеек.

6. ПОКУПАТЕЛЬ покупает у ПРОДАВЦА в лице его финансового управляющего указанную долю в праве общей собственности на квартиру за 3000000 (три миллиона) рублей 00 копеек.

7. Расчет между Сторонами произведен в безналичном порядке путем перечисления ПОКУПАТЕЛЕМ денежных средств в сумме 3000000 (три миллиона) рублей 00 копеек на банковский счет ПРОДАВЦА, что подтверждается приходными кассовыми ордерами от 24 марта 2023 года, 29 марта 2023 года и 31 марта 2023 года.

8. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены доли в праве общей собственности на квартиру и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

9. Право общей долевой собственности на указанную долю в праве общей собственности на квартиру возникает у ПОКУПАТЕЛЯ с момента регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

10. Сторонам нотариусом разъяснен порядок представления в электронной форме заявления о государственной регистрации прав после удостоверения договора.

Стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня удостоверения настоящего договора. Нотариусом разъяснено, что при регистрации в электронной форме права собственности возможны технические сбои и задержки сроков государственной регистрации со стороны Росреестра.

11. ПОКУПАТЕЛЬ в соответствии с законом несёт бремя содержания указанной квартиры, а также бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Содержание статей 167, 209, 223, 288, 292, 431.2 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариусом сторонам разъяснено.

Сторонам также нотариусом разъяснены:

- Положения статей 1, 10 Гражданского кодекса Российской Федерации разъяснены и понятны (о добросовестности сторон: при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно; добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются).

- Положения статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации разъяснены и понятны (недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения; при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом).

- Положения статьи 174.1 Гражданского кодекса Российской Федерации разъяснены и понятны (последствия ничтожности сделки в части, в какой она предусматривает распоряжение имуществом с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, в частности из законодательства о несостоятельности (банкротстве)).

- Положения статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации разъяснены и понятны (последствия ничтожности мнимой и притворной сделки, при этом к мнимым сделкам относятся сделки, совершенные лишь для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия; к притворным сделкам относятся сделки, совершенные с целью приккрыть другую сделку, в том числе на иных условиях, в том числе и по цене).

- Положения статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации разъяснены и понятны (сделки, совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы или иных неблагоприятных обстоятельств могут быть признаны недействительными судом по иску потерпевшего, при этом обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота).

13. Заверения об обстоятельствах (статья 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации):

13.1. Финансовый управляющий ПРОДАВЦА явно и недвусмысленно заверяет о следующих обстоятельствах, а ПОКУПАТЕЛЬ полагается на следующие заверения о том, что:

- указанная доля в праве на квартиру отчуждается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной долей в праве общей собственности на квартиру;

- в отношении указанной доли в праве на квартиру отсутствуют судебные разбирательства, споры, претензии или притязания со стороны любых третьих лиц (включая бывших супругов);

- в вышеуказанной квартире перепланировка, переустройство, переоборудование и ремонт не производились;

- в вышеуказанной доле в праве на квартиру находящиеся под опекой или попечительством, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи, а также бывшие члены семьи и иные лица, сохраняющие право пользования отчуждаемым жилым помещением, не проживают и не сохраняют права на проживание;

- лиц, призванных на военную службу, временно выехавших с постоянного места жительства по условиям и характеру работы, лиц, заключенных под стражу, осужденных к лишению свободы, безвестно отсутствующих или объявленных таковыми в судебном порядке, ранее постоянно зарегистрированных в отчуждаемой доле квартиры и имеющих право пользоваться этой квартирой в соответствии с законом или договором, не имеется;

- до подписания настоящего договора указанная доля в праве на квартиру никому другому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободна от прав и притязаний третьих лиц, в том числе в связи с наймом, арендой и временным использованием;

- в вышеуказанной доле в праве на квартиру на регистрационном учете по месту жительства никто не состоит;

- ПРОДАВЕЦ признан несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-28274/2019 от 04 февраля 2021 года.

13.2. ПОКУПАТЕЛЬ заверяет о том, что в настоящий момент в зарегистрированном браке не состоит;

- в отношении ПОКУПАТЕЛЯ не возбуждена процедура банкротства, а также что в отношении него в производстве арбитражного суда (арбитражных судов) отсутствует дело о банкротстве гражданина (глава X Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ, а также что у него отсутствуют признаки неплатежеспособности, предусмотренные указанным в настоящем пункте договора Федеральным законом.

13.3. Финансовый управляющий ПРОДАВЦА и ПОКУПАТЕЛЬ явно и недвусмысленно заверяют о том, что:

- действуя добросовестно и разумно, соглашались, что характеристики, свойства и качества доли квартиры, приведенные в настоящем договоре, являются заверениями об обстоятельствах по смыслу статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, данными финансовым управляющим ПРОДАВЦА ПОКУПАТЕЛЮ. Финансовый управляющий ПРОДАВЦА соглашается, что ПОКУПАТЕЛЬ полагается на такие заверения об обстоятельствах при заключении настоящего договора;

- они обладают достаточным опытом, совершают данную сделку не по легкомыслию, обладают самостоятельной волей, понимают правовые последствия настоящего договора.

13.4. Сторонам разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 431.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации, Сторона, которая при заключении договора дала другой Стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, обязана возместить другой Стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

14. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации данный договор является документом, подтверждающим передачу доли квартиры ПОКУПАТЕЛЮ без каких-либо актов и дополнительных документов. С состоянием доли квартиры ПОКУПАТЕЛЬ ознакомлен и согласен.

Нотариусом разъяснено сторонам содержание пункта 1 статьи 459 Гражданского кодекса Российской Федерации. Стороны достигли соглашения о том, что риск случайной гибели или случайного повреждения объекта недвижимости, являющегося предметом настоящего Договора, переходит на ПОКУПАТЕЛЯ с момента заключения настоящего договора.

15. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.

16. 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.

17. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Бурчалкина М.Л. по адресу: Санкт-Петербург, Державинский проспект, дом 18, по экземпляру выдается Юминой Ольге Олеговне и Лапинскому Александру Анатольевичу в лице финансового управляющего Бетина Дениса Павловича.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

финансовый управляющий Продавца

покупатель Юмина Ольга Олеговна О.Юмина

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Первого июня две тысячи двадцать третьего года

Настоящий договор удостоверен мной, Бурчалкиным Максимом Львовичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание договора соответствует волеизъявлению заявителей.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности заявителей установлены, дееспособность проверена.

Полномочия представителя проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/356-н/78-2023-1-428.

Уплачено за совершение нотариального действия: 25700 руб. 00 коп.



М.Л. Бурчалкин

Итого в настоящем документе

2 (два) лист 80

Нотариус

