**ДОГОВОР**

**купли-продажи**

**г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.**

Финансовый управляющий гражданина Штернбека Александра Эриковича (дата рождения 17.10.1956, ИНН 773512731316, СНИЛС 053-069-152 41, место жительства: 156016, г. Кострома, ул. Надеждинская, дом 4) Володин Александр Сергеевич (ИНН 772403281062, регистрационный номер 17710, адрес для направления корреспонденции: 117105, г. Москва, а/я 115, члена НП СРО АУ «Развитие»), действующий на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-123678/19-38-147 «Ф» от 19.05.2020г., именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуем\_\_ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», на основании протокола о результатах проведения торгов \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями Договора имущество, состав которого указан в Приложении №1 к настоящему договору (далее - **Имущество**).

1.2. Имущество, являющееся предметом настоящего договора, реализовано по результатам электронных торгов в форме публичного предложения, проведенных организатором торгов ООО «КОРТ» на электронной площадке «Электронные системы Поволжья» (адрес в сети Интернет: <http://el-torg.com/>), в рамках процедуры реализации имущества гражданина в отношении Штернбека Александра Эриковича в соответствии с положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Часть Имущества, указанного в п. 1.1. Договора, является предметом залога по требованиям конкурсного кредитора Коммерческого банка «Русский универсальный банк» (ООО). В соответствии с ч. 5 ст. 18.1. Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога. В отношении части имущества, указанного в п. 1.1. Договора, постановлением суда установлены обеспечительные меры в виде ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

1.3. На дату заключения настоящего Договора отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с законодательством РФ права пользования жилыми домами, входящими в состав Имущества, после его приобретения Покупателем.

**2. Условия и порядок расчетов**

2.1. Цена продажи Имущества, определенная в ходе торгов, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ коп., НДС не облагается.

Задаток, перечисленный Покупателем за участие в торгах на счет организатора торгов ООО «КОРТ» (ИНН 7709910588, ОГРН 1127746673669), в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ коп. засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Имущества.

2.2. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ коп.

2.3. Покупатель перечисляет подлежащую оплате сумму, указанную в п. 2.2. Договора, в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания Договора по следующим реквизитам:

- за имущество, обремененное залогом, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. на специальный счет № 40817810100050013208,

- за имущество, не обремененное залогом, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. на р/с
№ 40817810700050013158,

получатель Штернбек Александр Эрикович, ИНН 773512731316, Банк получателя: АО «Россельхозбанк» г. Москва к/с 30101810200000000111 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525111.

Обязанность Покупателя по оплате Имущества считается исполненной с момента зачисления на указанные в настоящем пункте Договора счета Продавца оставшейся части цены продажи Имущества, указанной в п. 2.2. Договора.

2.4. В случае, если Покупатель не произведет оплату Имущества в полном объеме в течение тридцати дней с даты подписания Договора, это будет считаться существенным нарушением Покупателем настоящего Договора. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения Договора купли-продажи в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив Покупателя. При этом Договор считается расторгнутым на основании п. 2 ст. 450.1 ГК РФ с момента получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от исполнения Договора, но в любом случае не позднее 10-ти (десяти) календарных дней с даты отправки Продавцом соответствующего уведомления по адресу, указанному в разделе 7 Договора. При этом внесенный задаток Покупателю не возвращается.

2.5. Исполняя обязательства по оплате Имущества, Покупатель подтверждает, что ознакомлен с составом и характеристиками приобретаемого Имущества и не имеет претензий к внешнему виду, состоянию, возможному наличию скрытых дефектов приобретаемого Имущества.

2.6. Расходы, прямо или косвенно связанные с исполнением настоящего Договора, включая расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество, включенное в состав Имущества по настоящему Договору, а также при необходимости с проведением ремонтных и восстановительных работ в отношении Имущества, возлагаются на Покупателя.

**3. Порядок передачи имущества**

3.1. Передача Продавцом Покупателю Имущества осуществляется в течение 10-ти рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязательств по оплате, предусмотренных разделом 2 Договора, и оформляется Актом приема-передачи Имущества, который подписывается уполномоченными представителями Сторон и является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Право собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего Договора, переходит к Покупателю с момента регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии поступления Продавцу всей суммы, указанной в разделе 2 настоящего Договора, и подписания соответствующего Акта приема-передачи.

3.3. С момента подписания Акта приема-передачи Имущества, ответственность за сохранность, риск случайной порчи или гибели Имущества, расходы по его содержанию и эксплуатации, включая обеспечение недвижимого имущества необходимыми коммунальными услугами, несет Покупатель.

**4. Обязанности сторон**

4.1. Обязанности Продавца:

4.1.1. В течение 10-ти (десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязательств по оплате цены продажи Имущества в соответствии с п. 2.2., 2.3. Договора, передать Имущество Покупателю в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора.

4.2. Обязанности Покупателя:

4.2.1. Оплатить цену продажи Имущества в размере, сроки и в порядке, установленные в разделе 2 Договора.

4.2.3. Принять от Продавца Имущество в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 Договора.

4.2.4. Совершить все действия, необходимые для регистрации перехода прав на недвижимое имущество в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в том числе уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода прав на Имущество.

**5. Ответственность сторон**

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам относятся война и военные действия, мобилизация, забастовки на предприятиях Сторон в Договоре, эпидемии, пожары, взрывы и природные катастрофы, акты органов власти, влияющие на исполнение обязательств (и не вызванные виновным действием / бездействием сторон) и все другие события и обстоятельства, которые компетентный орган признает и объявит случаем непреодолимой силы.

1. **Заключительные положения**

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к Договору.

6.2. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Покупателя, Продавца и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

1. **Адреса и реквизиты сторон**

**Продавец:**

**Финансовый управляющий
Володин Александр Сергеевич**

ИНН 772403281062

Адрес для направления корреспонденции: 117105, г. Москва, а/я 115

от имени **гражданина Штернбека Александра Эриковича**

**Финансовый управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.С. Володин/**

**Покупатель:**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /

Приложение № 1

к Договору купли-продажи №

от «\_\_» \_\_\_\_ 2025 г.

**Перечень имущества, передаваемого по договору**

Cовместно нажитое имущество должника - гр. Штернбека Александра Эриковича и бывшей супруги должника Штернбек Татьяны Ивановны:

1. Жилой дом, находящийся по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Обушковское, д. Аносино, аллея Сосновая, д. 97 (включая все магистрали и подведенные коммуникации, встроенная мебель и техника (в том числе: Зеркало с раковиной, Пылесос (общедомовой) Electrolux Beam, Фильтр водяной BWT Infinity A, Фильтр водный BWT (напольный), Лампа ультрафиолетовая BWT Bewades 80W80/11LC, Кран с электроприводом Neptun Bugatti PRO 2206 6 шт., Бак расширительный холодной воды, Бак накопительный, Котел отопительный Buderus D355573W Wetzlar R4211S344Exp, Стабилизатор напряжения сети SVEN AVR2000 LCO, Стабилизатор напряжения сети PROGRESS, Бак расширительный горячей воды, Прибор учета газа Metrix G10, Кухня (шкафы, комоды, тумбы), Зеркало, раковина (комплект), Раковина (камень), Раковина (камень), Раковина (камень), Радиаторы для кондиционера Mitsubishi Electric PMP-40BHM 3 шт., Система кондиционирования Mitsubishi Electric City Multy 1 шт., Плита варочная 2-х конфорочная, Люстра на цепи 2 шт.)), кадастровый номер 50:11:0000000:44909 площадь 652,10 кв.м., принадлежащий Штернбеку Александру Эриковичу, обременение – Коммерческий банк «Русский универсальный банк» (Общество с ограниченной ответственностью).

2. Земельный участок, находящийся по адресу: Московская обл., Истринский р-н, Обушковское с/п, в 250м от д.Аносино по направлению на запад, участок №48, кадастровый номер 50:08:0050329:457, площадь 1 963 кв.м., принадлежащий Штернбеку Александру Эриковичу, обременение – залог в пользу Коммерческий банк «Русский универсальный банк» (Общество с ограниченной ответственностью).

3. Земельный участок, находящийся по адресу: Московская обл., Истринский р-н, Обушковское с/п, в 250м от д.Аносино по направлению на запад, участок №49; кадастровый номер 50:08:050329:458, площадь 2 044 кв.м., принадлежащий Штернбек Татьяне Ивановне, обременение - залог в пользу Коммерческий банк «Русский универсальный банк» (Общество с ограниченной ответственностью).

4. Жилой дом, находящийся по адресу: Московская обл., Истринский р-н, Обушковское с/п, деревня Аносино, улица Сосновая аллея, 97А (включая все магистрали и подведенные коммуникации, встроенная мебель и техника (Зеркало с раковиной 1шт., Кухонный гарнитур 1 шт., Духовой шкаф Siemens 1 шт., Микроволновая печь Siemens 1 шт., Варочная панель Siemens 1 шт., Блок бесперебойного питания ББП-30 1 шт.,Ретранслятор Picocell 900/1800SXA 1, Пылесос центральный Electrolux BEAM 1 шт., Бак расширительный холодной воды 1 шт., Бак накопительный холодной воды 1 шт., Вентиль-автомат 4 шт., Котел отопительный Buderus Logano G334 2 шт., Бак расширительный, (горячая вода) 2 шт., Счетчик газовый Elster BK-G-16 1 шт., Стабилизатор напряжения ЭНЕРГИЯ PROGRESS 3000SL20 1 шт., Раковина (камень) 1 шт., Кухонный гарнитур 1 шт., Шкафы встроенные (дерево) 4 шт., Кран с электроприводом NEPTUN Bugatti PRO 1 шт., Фильтр BWT обратной очистки 1, Фильтр BWT ультрафиолетовый 1 шт., Баллон 1 шт., Вентилятор Fondis S.A. 1 шт., Шкаф,раковина, зеркало (гарнитур) 1 шт., Люстры, Бра, Раковина с зеркалом (гарнитур) 1 шт., Душ с джакузи Teuco 1 шт., Раковина с зеркалом (гарнитур) 1 шт., Электрокамин Dimplex 1 шт., Гарнитур кухонный 1 шт., Микроволновая печь Siemens 1 шт., Варочная панель Siemens 1 шт., Шкафы деревянные 6 шт., Бак накопительный BUDERUS Logalux SU 1 шт., Бак расширительный холодной воды 1шт., Насос FiberPOOL BC550 1 шт.,Насос FiberPOOL KA250 1 шт., Насос HPE4019 1 шт., Цистерна для воды АНИОН Т2000\* 2 шт., Насос FiberPOOL BC550 1 шт., Душевая кабина 1 шт., Гарнитур (раковина, зеркало) 1 шт., Гарнитур кухонный 1 шт., Пылесос центральный Electrolux BEAM 1 шт., Кухонный гарнитур 1 шт., Духовой шкаф Siemens 1 шт., Варочная панель Siemens 1 шт., Душевая кабина 1 шт., Гарнитур туалетный (раковина, шкаф, зеркало) 1 шт., Раковина (камень) 1 шт., Шкаф 1 шт., Бойлер Proterm 1 шт., Пенал 1 шт.)), кадастровый номер 50:11:0000000:44935, площадь 655,80 кв.м., принадлежащий Штернбек Татьяне Ивановне, обременение – залог в пользу Коммерческий банк «Русский универсальный банк» (Общество с ограниченной ответственностью).

5. Жилой дом (спа комплекс), находящийся по адресу: Московская обл., городской округ Истра, деревня Аносино (включая все магистрали и подведенные коммуникации), кадастровый номер 50:08:0050329:1733, площадь 629,1 кв.м., принадлежащий Штернбек Татьяне Ивановне, обременение - залог в пользу Коммерческий банк «Русский универсальный банк» (Общество с ограниченной ответственностью).

6. Беседка «Ракушка» площадь 24 кв.м., расположена на участке по адресу: Сосновая аллея, д. 97.; Летняя кухня, площадь 42 кв.м., расположена на территории участков по адресу: Сосновая аллея, д. 97, 97А.; Навес для автомобиля с хоз. блоком (включая установленное оборудование – резервуар для диз. топлива, лебедка, система кондиционирования, в том числе Радиатор кондиционера Haier 1 шт., Питающая линия Digital Energy UPS System 2 шт., Электрощитки 5шт. Аккумуляторные батареи DYNASTY 3 шт., Дизель генератор Perkins 2332/1800 Engine type YD31565 \*v944077w\* 1 шт., Сплит система Haier 1 шт) расположен на территории участков по адресу: Сосновая аллея, д. 97, 97А.; Постройка для хранения садового инвентаря. Имущество обременено залогом в пользу Коммерческий банк «Русский универсальный банк» (Общество с ограниченной ответственностью).

7. Нежилое сооружение (теплица), находящееся по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Обушковское, д. Аносино, аллея Сосновая, д. 97; кадастровый номер 50:08:0050329:1031, площадью 23 кв.м.; имущество является совместной собственностью Штернбека А.Э. и Штернбек Т.И., не обременено залогом. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Постановление суда о принятии обеспечительных мер, выдан 25.05.2023г. в рамках уголовного дела.

**Продавец: Покупатель:**

**Финансовый управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.С. Володин/**