

**Договор купли-продажи № \_\_\_\_\_**

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2026 года

**Финансовый управляющий Ларионов Кирилл Александрович**, ИНН 781303982220, СНИЛС 202-075-385 16, член Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», **действующий от имени Левен Эвелины Гергардовны**, ИНН 253905687110, СНИЛС 049-238-139 71, дата рождения 10.07.1973 г., место рождения г. Владивосток, дата смерти 08.11.2023 г., на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.04.2024 г. по делу № А56-16875/2024, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_»,  
именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор купли-продажи (далее - Договор) о нижеследующем,

в соответствии с Протоколом № \_\_\_\_\_ о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника от \_\_\_\_\_ г., заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

**1.1.** По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя имущество, указанное в настоящем пункте, а Покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную Договором денежную сумму, а также выполнить все иные установленные Договором условия и обязательства.

**Предметом Договора является следующее недвижимое имущество (далее совместно именуемое – Имущество):**

**1.1.1.** Объект недвижимости – Земельный участок, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 17440 +/- 1156 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Ленинградская область, Волосовский район, Калитинское сельское поселение, д. Холоповицы, территория КФХ Левен Э.Г., кадастровый номер 47:22:0624002:38.

Вид: **Ипотека**; номер государственной регистрации: 47:22:0624002:38-47/052/2022-1.

**1.1.2.** Объект недвижимости – Земельный участок, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 17440 +/- 1156 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Ленинградская область, Волосовский район, Калитинское сельское поселение, д. Холоповицы, территория КФХ Левен Э.Г., кадастровый номер 47:22:0624002:39.

**Ограничение прав и обременение:**

Вид: **Ипотека**; номер государственной регистрации: 47:22:0624002:39-47/052/2022-1.

**1.2.** На основании ст. 110, 111, 139, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, утвержденного арбитражным судом, публикации в Едином федеральном реестре сведений о несостоятельности (банкротстве) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, Имущество, указанное в пункте 1.1. Договора, реализовано с торгов посредством публичного предложения в электронной форме в процедуре реализации имущества в деле о несостоятельности (банкротстве) должника Левен Эвелины Гергардовны, ИНН 253905687110, СНИЛС 049-238-139 71, дата рождения 10.07.1973 г., место рождения г. Владивосток, дата смерти 08.11.2023 г.

## **ПРОЕКТ**

**1.3.** Имущество, указанное в пункте 1.1. Договора, Покупатель приобретает по итогам торгов согласно Протоколу № \_\_\_\_\_ о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника от \_\_\_\_\_ г.

**1.4.** Покупатель осведомлен о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права на данное Имущество, указанных в п. 1.1. Договора.

**1.5.** При государственной регистрации права собственности на Имущество регистрационная запись об ипотеке, указанная в п. 1.1 Договора, в пользу Залогодержателя погашается.

Переход права собственности на Имущество в пользу Покупателя подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности на Имущество.

**1.6.** Отсутствие факта государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю, в том числе по причине отказа/приостановления со стороны органа регистрации прав не является событием неисполнения Договора и не рассматривается Сторонами Договора как неисполнение Договора Стороной, получившей задаток, в смысле п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**1.7.** Покупатель подтверждает, что до подачи заявки на участие в торгах, до признания его победителем торгов и до подписания настоящего Договора имел возможность ознакомиться и ознакомился с фактическим, юридическим, техническим, кадастровым, градостроительным и иным состоянием Имущества, включая состояние земельных участков, их фактическое использование, наличие либо возможное наличие на них любых объектов, строений, сооружений, конструкций, ограждений, инженерных сетей, коммуникаций, элементов благоустройства, фундаментов, остатков строений, временных, некапитальных, капитальных, незарегистрированных, самовольных либо иных объектов, а также с возможными рисками, связанными с их наличием, отсутствием, правовым режимом, регистрацией, демонтажем, сносом, приведением в соответствие с требованиями законодательства либо невозможностью их дальнейшего использования.

Покупатель подтверждает, что приобретает Имущество в фактическом состоянии «как есть», в составе и состоянии, существующем на дату подписания настоящего Договора и/или передаточного акта, без каких-либо дополнительных заверений Продавца относительно наличия, отсутствия, законности, сохранности, пригодности, возможности эксплуатации, регистрации, узаконивания, сохранения, реконструкции, демонтажа либо сноса указанных объектов.

Наличие, отсутствие, выявление, изменение правового режима, невозможность государственной регистрации, приостановление либо отказ органа регистрации прав, претензии государственных органов, органов местного самоуправления, третьих лиц, а также необходимость оформления, демонтажа, сноса, переноса, освобождения, приведения земельных участков или расположенных на них объектов в соответствие с требованиями законодательства не являются недостатками Имущества, не свидетельствуют о нарушении Продавцом условий настоящего Договора и не являются основанием для предъявления Покупателем к Продавцу каких-либо требований, включая требования о расторжении Договора, признании Договора недействительным, уменьшении цены, возврате денежных средств, взыскании убытков, расходов, штрафов, неустоек, компенсаций, а также требований о сносе, демонтаже, приведении Имущества в иное состояние либо совершении Продавцом каких-либо действий по оформлению прав на указанные объекты.

Цена Имущества определена по результатам торгов и сформирована с учетом всех указанных обстоятельств и рисков, которые Покупатель принимает на себя в полном объеме.

**1.8.** Покупатель подтверждает, что до подачи заявки на участие в торгах, до признания его победителем торгов и до подписания настоящего Договора самостоятельно оценил фактическую и юридическую возможность доступа, прохода, проезда, подъезда транспорта и техники к Имуществу, включая возможность использования существующих подъездных путей, дорог, проездов, земельных участков третьих лиц, земель общего пользования, а также необходимость установления, оформления, изменения, прекращения либо судебного установления сервитута.

Покупатель уведомлен и соглашается с тем, что Продавец не предоставляет каких-либо заверений и гарантий относительно наличия постоянного, беспрепятственного, законного либо

## ПРОЕКТ

документально оформленного доступа, прохода, проезда, подъезда транспорта и техники к Имуществу, а также относительно отсутствия споров, ограничений, препятствий, шлагбаумов, ограждений, запретов, требований третьих лиц, органов власти, органов местного самоуправления, смежных землепользователей либо иных лиц, связанных с доступом к Имуществу.

В случае если после заключения настоящего Договора и/или передачи Имушества Покупателю будет ограничен, затруднен, прекращен либо оспорен доступ, проход, проезд, подъезд транспорта и техники к Имушеству, в том числе вследствие действий третьих лиц, установки ограждений, шлагбаумов, изменения фактического порядка пользования дорогами, проездами, земельными участками, отсутствия зарегистрированного сервитута, необходимости установления сервитута в добровольном или судебном порядке, отказа в предоставлении доступа либо иных обстоятельств, такие обстоятельства не являются недостатками Имушества, не свидетельствуют о нарушении Продавцом условий настоящего Договора и не являются основанием для предъявления Покупателем к Продавцу каких-либо требований.

Покупатель принимает на себя все риски, расходы и последствия, связанные с обеспечением доступа, прохода, проезда, подъезда транспорта и техники к Имушеству, включая переговоры с третьими лицами, оформление соглашений, обращение в суд с требованиями об установлении сервитута, оплату сервитута, кадастровые, землеустроительные, юридические, судебные и иные расходы.

Покупатель не вправе предъявлять к Продавцу требования о расторжении настоящего Договора, признании его недействительным, уменьшении цены Имушества, возврате денежных средств, взыскании убытков, расходов, штрафов, неустоек, компенсаций, понуждении Продавца к обеспечению доступа, оформлению сервитута, устранению препятствий, демонтажу ограждений, шлагбаумов либо совершению иных действий, связанных с обеспечением доступа к Имушеству.

### 2. Стоимость Имушества и порядок его оплаты

2.1. Цена продажи Имушества в соответствии с Протоколом № \_\_\_\_\_ о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника от \_\_\_\_\_ г. составляет: \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_), НДС не облагается (далее – Стоимость Имушества).

2.2. Задаток в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_), перечисленный Покупателем на счет Оператора ЭТП - АО «Российский аукционный дом» в указанной сумме, засчитывается в счет оплаты цены продажи Имушества по Договору, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Оплата оставшейся части Стоимости Имушества в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_ ) осуществляется в следующем порядке: на лицевой (расчетный) счет, **не позднее 30 (тридцати) дней** с момента подписания настоящего Договора.

2.4. Оплата по договору купли-продажи осуществляется по следующим реквизитам специального банковского счета Должника, открытого на имя Финансового управляющего:

Получатель платежа: Ларионов Кирилл Александрович

ИНН получателя: 781303982220

Номер счета получателя: 40817810250182486919

Наименование банка получателя: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК" (БЕРДСК)

БИК банка получателя: 045004763

Кор. счет банка получателя: 30101810150040000763

2.5. Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на лицевой (расчетный) счет Продавца.

### 3. Передача имущества

3.1. Передача Имушества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.2. Имушество передается Покупателю в фактическом состоянии «как есть», то есть в том состоянии, в котором оно находится на дату передачи, без обязанности Продавца осуществлять какие-либо действия по улучшению, расчистке, освобождению, демонтажу, сносу, оформлению, узакониванию, регистрации, изменению вида разрешенного использования, устранению

## **ПРОЕКТ**

обременений, ограничений, фактических препятствий либо иных особенностей Имущества, за исключением действий, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Покупатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора осмотрел Имущество, имел возможность самостоятельно проверить его фактическое, юридическое, техническое, кадастровое, градостроительное и иное состояние, состав, характеристики, ограничения, обременения, риски и особенности использования, в связи с чем каких-либо претензий к Продавцу по состоянию, составу, качеству, пригодности, правовому режиму и возможности использования Имущества не имеет.

Подписание Покупателем настоящего Договора и передаточного акта означает безусловное подтверждение того, что Имущество принято Покупателем с учетом всех явных и скрытых особенностей, включая возможное наличие на земельных участках объектов, строений, сооружений, конструкций, коммуникаций, временных, некапитальных, капитальных, незарегистрированных, самовольных либо иных объектов, и что Покупатель принимает на себя все связанные с этим риски, расходы и последствия.

**3.3.** Имущество передается Покупателю по акту приема-передачи только после полной оплаты по Договору, не позднее 10 (десяти) дней с момента полной оплаты Покупателем стоимости Имущества.

**3.4.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами передаточного акта.

### **4. Ответственность сторон**

**4.1.** За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору виновная Сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**4.2.** В случае если оставшаяся стоимость Имущества, установленная п. 2.3 Договора, не будет оплачена в сроки, предусмотренные в п. 2.3 Договора, настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке. С этого момента прекращаются все обязательства Продавца перед Покупателем, предусмотренные настоящим Договором. При этом задаток, в размере, указанном в п. 2.2 настоящего Договора, возврату не подлежит.

**4.3.** Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений, представленных ему Покупателем, в том числе сведений, вошедших в настоящий Договор и акт приема-передачи Имущества.

**4.4.** Имущество возврату не подлежит.

**4.5.** Продавец не несет ответственности за последствия, связанные с фактическим состоянием Имущества, наличием либо отсутствием на земельных участках каких-либо объектов, строений, сооружений, конструкций, инженерных сетей, коммуникаций, ограждений, временных, некапитальных, капитальных, незарегистрированных, самовольных либо иных объектов, а также за наличие, отсутствие, ограничение, прекращение либо оспаривание доступа, прохода, проезда, подъезда транспорта и техники к Имуществу, необходимость установления, изменения, оформления либо судебного установления сервитута, действия, бездействие, решения, предписания, требования, приостановления, отказы либо иные акты органов государственной власти, органов местного самоуправления, органа регистрации прав, ресурсоснабжающих организаций, смежных землепользователей и иных третьих лиц.

### **5. Обстоятельства непреодолимой силы**

**5.1.** Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых при настоящих условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

# ПРОЕКТ

**5.2.** При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, подтверждающие наличие этих обстоятельств и их влияние на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

**5.3.** В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

**5.4.** Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 2 (двух) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## 6. Порядок разрешения споров

**6.1.** Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

**6.2.** При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## 7. Прочие условия

**7.1.** Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания, действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и прекращает свое действие при:

- исполнении Сторонами своих обязательств по настоящему Договору;
- расторжении Договора в предусмотренных действующим законодательством случаях.

**7.2.** Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

**7.3.** Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо по адресу электронной почты, указанном в настоящем Договоре.

**7.4.** Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю несет Покупатель.

**7.5.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

**7.6.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон и один для предоставления в регистрирующий орган.

## 8. Реквизиты Сторон

<b>ПРОДАВЕЦ:</b>	<b>ПОКУПАТЕЛЬ:</b>
<b>Финансовый управляющий Ларионов Кирилл Александрович, ИНН 781303982220, СНИЛС 202-075-385 16, действующий от имени Левен Эвелины Гергардовны, ИНН 253905687110, СНИЛС 049-238-139 71, дата рождения 10.07.1973 г., место рождения г. Владивосток, дата смерти 08.11.2023 г., на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.04.2024 г. по делу № А56-16875/2024</b>	...  <b>От имени Покупателя: ...</b>  _____/ ...

## **ПРОЕКТ**

Почтовый адрес: 197136, г. Санкт-Петербург, а/я  
11

**Телефон:** +7-993-259-22-21

**Электронная почта:** ka.larionov@ya.ru

**От имени Продавца:** Финансовый управляющий

\_\_\_\_\_ / **Ларионов К.А.**