

**ДОГОВОР № \_\_\_\_-А46-14496/2024**  
**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Омск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 г.

Финансовый управляющий **Шмаковой Ирины Сергеевны** (дата рождения: 23.12.1995 г., место рождения: с. М-Атмас Черлакский р-он Омская обл.; СНИЛС 158-443-866 01; ИНН 553903894303, адрес регистрации по месту жительства: 644106, Омская обл., г. Омск, ул. Лукашевича, д. 6 А, кв. 17) Шипицын Андрей Петрович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Омской области от 10.01.2025 г. по делу № А46-14496/2024, и Шмаков Александр Трофимович, действующий по праву гражданина Российской Федерации и в соответствии со ст. 253 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 33, ст. 34 и ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации, действующие совместно и именуемые в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(-ая,-ое) в дальнейшем **Покупатель**, в лице \_\_\_\_\_, действующий(-ая,-ое) на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, а вместе далее именуемые **Стороны**, в соответствии с Протоколом № \_\_\_\_\_-ОАОФ/\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 г. о результатах торгов по продаже имущества, заключили настоящий Договор о нижеследующем, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**I. Предмет Договора**

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателя**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить недвижимое имущество [в дальнейшем именуется **Имущество**], в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. **Имущество**, являющееся предметом настоящего Договора:  
Трёхкомнатная квартира общей площадью 49,6 кв.м., с кадастровым номером 55:36:100906:3801, расположенная по адресу: Омская область, город Омск, улица Лукашевича, дом 6а, квартира 17, обремененная ипотекой в силу закона в пользу ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) на срок 240 месяцев с 27.04.2020 г. по кредитному договору № 301442 (запись в ЕГРН об ипотеке: 55:36:100906:3801-55/092/2020-3, 27.04.2020 г., ), права залогодержателя на которую перешли к АО «ДОМ.РФ» (ИНН 7729355614, ОГРН 1027700262270) на основании:

- заключенного 12.12.2022 г. между ПАО Сбербанк и ООО «ДОМ.РФ.ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ» договора купли-продажи закладных № ИЦБ-01/2097-22;
- заключенного 23.12.2022 г. между ООО «ДОМ.РФ.ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ» и АО «ДОМ.РФ» договором о выкупе дефолтных закладных № 01/7903-22;
- уведомления о выкупе № 49 от 10.02.2025 г., согласно которому ООО «ДОМ.РФ.ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ» передал АО «ДОМ.РФ» закладную по кредитному договору №301442.

Указанное **Имущество** принадлежит **Шмаковой И.С.** на праве общей совместной собственности с бывшим супругом Шмаковым А.Т., что подтверждается:

- сведениями из Единого государственного реестра недвижимости - выпиской от 05.02.2025 г. об основных характеристиках и зарегистрированных правах на жилое помещение с кадастровым номером 55:36:100906:3801;
- договором купли-продажи от 27.04.2020 г.;
- свидетельством от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г. серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ о заключении брака между Шмаковой И.С. и Шмаковым А.Т.;
- свидетельством от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г. серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ о расторжении брака между Шмаковой И.С. и Шмаковым А.Т.

Решением Арбитражного суда Омской области от 10.01.2025 г. по делу № А46-14496/2024 Шмакова (Казарина) Ирина Сергеевна (дата рождения: 23.12.1995 г., место рождения: с. М-Атмас Черлакский р-он Омская обл.; СНИЛС 158-443-866 01; ИНН

**Продавец:** \_\_\_\_\_

**Покупатель:** \_\_\_\_\_

553903894303, адрес регистрации по месту жительства: 644106, Омская обл., г. Омск, ул. Лукашевича, д. 6 А, кв. 17) признана несостоятельной (банкротом), в отношении данного должника открыта процедура реализации имущества гражданина до 12.05.2025 г.

Финансовым управляющим утвержден Шипицын Андрей Петрович (ИНН 550501257436, СНИЛС 060-874-077 67; адрес для корреспонденции: 644010, г. Омск, а/я 5984, e-mail: shap5984@bk.ru, тел.: 8-950-781-45-99, Ассоциация арбитражных управляющих «Арсенал», 644122, г. Омск, ул. 5 Армии, 4, офис 1, ОГРН 1025402478980, ИНН 5406240676).

Определением Арбитражного суда Омской области от 23.05.2025 г. (резолютивная часть) по делу № А46-14496/2024 срок процедуры реализации Шмаковой И.С. продлен на 1 (один) месяц.

Определением Арбитражного суда Омской области от 26.06.2025 г. (резолютивная часть) по делу № А46-14496/2024 срок процедуры реализации Шмаковой И.С. продлен на 1 (один) месяц.

Определением Арбитражного суда Омской области от 27.04.2026 г. по делу № А46-14496/2024 судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего имуществом должника назначено на 26 мая 2026 года в 11 часов 20 минут.

....

Шмаков А.Т. информирован о введении процедуры банкротства в отношении своей бывшей супруги, Шмаковой И.С., а также о правовых последствиях, возникающих в результате введения такой процедуры, для приобретенного в браке Имущества, к которому в силу ст. 253 Гражданского кодекса РФ, ст. 33, ст. 34, ст. 35 Семейного кодекса РФ применяется режим общей семейной собственности супругов, и в силу статей 334 – 356 Гражданского кодекса РФ и Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ.

1.3. **Продавец** гарантирует, что **Имущество**, являющееся предметом настоящего Договора, на момент подписания настоящего Договора никому не продано, не отчуждено в иной форме.

1.4. **Продавец** не устанавливает гарантийный срок и срок эксплуатации **Имущества**, не устанавливает его комплектность, за исключением комплектности, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** в достаточной мере осведомлен о техническом состоянии, пригодности к использованию, комплектности, явных и скрытых недостатках **Имущества**, имеющих место к моменту заключения настоящего Договора, и о других параметрах и характеристиках **Имущества**, чтобы принять независимое и объективное решение о приобретении **Имущества** в собственность на условиях настоящего Договора.

1.6. **Покупатель** предупрежден о том, что в отношении приобретаемого **Имущества** компетентными государственными и судебными органами, залогодержателями могут быть вынесены ограничения по регистрации **Имущества** и иные ограничения, могут быть наложены аресты, могут быть не сняты залогов, которые к дате заключения настоящего Договора **Продавцу** не известны или в силу технических причин не сняты, и, которые не препятствуют реализации **Имущества Продавцом Покупателю** в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором.

Стороны оперативно предпринимают все зависящие от них меры для снятия арестов и ограничений, в том числе залогов в отношении проданного Имущества по мере выявления указанных арестов, ограничений и залогов, а также оснований для их прекращения.

## II. Цена Имущества и порядок его оплаты

2.1. Цена **Имущества** составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ коп., без НДС.

2.2. Оплата **Имущества** производится в течение 30-ти (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора в безналичной форме путем перечисления денежных средств в размере, оговоренном в п. 2.1. настоящего Договора, на расчётный счет Продавца, указанный в разделе IX. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон настоящего Договора.

Продавец: \_\_\_\_\_

Покупатель: \_\_\_\_\_

Задаток, внесенный лицом, признанным выигравшим торги, в размере 448 800,00 (Четыреста сорок восемь тысяч восемьсот) рублей 00 коп., засчитывается в счет оплаты **Имущества**, являющегося предметом настоящего Договора.

2.3. Надлежащим выполнением обязательств **Покупателя** по оплате **Имущества** является поступление денежных средств в порядке, сумме и сроки, указанные в п.п. 2.1. - 2.2. настоящего Договора.

2.4. Факт оплаты **Имущества** удостоверяется выпиской с расчетного счета **Продавца**, подтверждающей поступление денежных средств в счет оплаты **Имущества**.

2.5. **Покупатель** несет все расходы, связанные с нотариальным оформлением сделки купли-продажи и государственной регистрацией перехода права собственности на **Имущество** к **Покупателю** в соответствии с действующим законодательством. Данные расходы не включаются в цену **Имущества** и уплачиваются по мере необходимости и своевременно.

### III. Передача Имущества

3.1. **Имущество** передается по месту его нахождения после оплаты, произведенной **Покупателем** в соответствии с п. 2.2 и п. 2.3 настоящего Договора.

3.2. Передача **Имущества Продавцом** и приём его **Покупателем** осуществляется по акту приема-передачи **Имущества**, который подписывается **Сторонами**.

3.3. **Продавец** передаёт **Покупателю** документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на **Имущество**, а также проектную, техническую и иную документацию, имеющую прямое отношение к **Имуществу** (в случае ее наличия у **Продавца**).

3.4. Передача **Имущества** должна быть осуществлена в течение 9 (девяти) рабочих дней со дня его оплаты.

Обязанность по передаче **Имущества Покупателю** считается исполненной с момента подписания **Сторонами** акта приёма-передачи **Имущества**.

3.5. Принятое **Покупателем Имущество** возврату не подлежит. **Продавец** не несёт ответственности за качество **Имущества**.

### IV. Переход права собственности на Имущество и иных прав

4.1. Право собственности на **Имущество** переходит к **Покупателю** с момента подписания акта приёма-передачи.

4.2. **Стороны** не вправе распоряжаться **Имуществом** и передавать его какому-либо третьему лицу (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.д.) до подписания акта приёма-передачи **Имущества** между **Продавцом** и **Покупателем**.

4.3. Риск случайной гибели или порчи **Имущества** до подписания **Сторонами** акта приёма-передачи **Имущества** лежит на **Продавце**, а с момента подписания **Сторонами** акта приёма-передачи – на **Покупателе**.

### V. Обязанности Сторон

5.1. **Продавец** обязан:

- передать **Покупателю Имущество**, являющееся предметом настоящего Договора, по акту приёма-передачи **Имущества** после полной оплаты **Покупателем** цены **Имущества**;
- передать **Покупателю** необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на **Имущество**;
- передать **Покупателю** проектную, техническую и иную документацию, имеющую прямое отношение к **Имуществу** (в случае ее наличия у **Продавца**).

5.2. **Покупатель** обязан:

- оплатить **Имущество** в соответствии с условиями, установленными настоящим Договором;
- принять **Имущество**, являющееся предметом настоящего Договора, по акту приёма-передачи **Имущества**;

**Продавец:** \_\_\_\_\_

**Покупатель:** \_\_\_\_\_

5.3. **Покупатель** согласен принять **Имущество** без технической и иной документации, в случае ее отсутствия, имеющей прямое отношение к **Имуществу**.

5.4. **Стороны** обязаны осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на **Имущество** в соответствии с действующим законодательством о недвижимости.

## VI. Ответственность Сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. **Стороны** договорились, что не поступление денежных средств в счет оплаты **Имущества** в сумме и в сроки, указанные в разделе **II. Цена Имущества и порядок его оплаты** настоящего Договора, считается отказом **Покупателя** от исполнения обязательств по оплате **Имущества**. В этом случае **Продавец** вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему **Договору**, письменно уведомив **Покупателя** о прекращении действия настоящего Договора.

Настоящий Договор прекращает свое действие с момента направления **Продавцом** указанного уведомления, при этом **Покупатель** теряет право на получение **Имущества** и задаток, внесенный на расчетный счет **Продавца** в сумме, указанной в п. 2.2.

В данном случае оформление **Сторонами** дополнительного соглашения о прекращении действия настоящего Договора не требуется.

6.3. **Стороны** договорились, что при непоступлении денежных средств в счёт оплаты **Имущества** в сумме и сроки, указанные в разделе **II. Цена Имущества и порядок его оплаты** настоящего Договора, **Продавец** вправе начислить **Покупателю** пени из расчёта 0,1 % цены **Имущества** за каждый день просрочки, а в случае расторжения договора, на основании п. 6.2. настоящего Договора – пени начисляются до момента прекращения действия настоящего Договора.

6.4. В случае уклонения **Покупателя** от подписания акта приёма-передачи **Имущества** в установленный в настоящем Договоре срок он уплачивает **Продавцу** пени в размере 0,1 % от цены **Имущества** за каждый день просрочки.

6.5. В случае, если **Покупатель** отказывается от подписания акта приёма-передачи **Имущества**, то настоящий Договор прекращает свое действие с момента уведомления **Покупателем Продавца** об отказе в получении **Имущества**, при этом **Покупатель** уплачивает **Продавцу** штраф в размере 10 % цены **Имущества**.

Штраф может быть уплачен путем его удержания **Продавцом** из стоимости оплаченного **Покупателем Имущества** или задатка в порядке п. 2.2. настоящего Договора.

6.6. Освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств **Сторона**, не исполнившая их вследствие наступления для неё обстоятельств непреодолимой силы.

6.7. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства, не позволяющие обеспечить одной из **Сторон** надлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в том числе (но не исключительно):

- природные события (стихийные бедствия);
- катастрофы;
- войны (объявленные и необъявленные);
- гражданские беспорядки;
- болезнь или травма ответственных для исполнения настоящего Договора лиц одной из **Сторон**, ограничивающая их трудоспособность;
- ограничение деловой активности одной из **Сторон** по юридическим основаниям;
- издание нормативных или распорядительных актов государственными (муниципальными) законодательными и/или исполнительными органами;
- существенное изменение законодательства либо политической ситуации в государстве;
- другие чрезвычайные обстоятельства.

**Продавец:** \_\_\_\_\_

**Покупатель:** \_\_\_\_\_

6.8. Если обстоятельства непреодолимой силы препятствуют какой-либо из **Сторон** в соблюдении настоящего Договора в целом или отчасти, то **Сторона**, заявляющая об обстоятельстве непреодолимой силы, должна дать письменное уведомление другой **Стороне** в течение 3-х дней после наступления такого обстоятельства непреодолимой силы, а обязательства пострадавшей **Стороны**, непосредственно связанной с обстоятельством непреодолимой силы, должны быть приостановлены на период продолжительности такого обстоятельства (действия обстоятельства непреодолимой силы).

6.9. По окончании действия обстоятельства непреодолимой силы **Стороны** определяют возможность и условия возобновления приостановленных обязательств и при необходимости вносят согласованные изменения в настоящий Договор.

6.10. Обязанность доказывания обстоятельства непреодолимой силы лежит на **Стороне**, не выполнившей свои обязательства.

6.11. **Сторона**, не выполняющая (не выполнившая) свои обязательства, освобождается от обязанности доказывания обстоятельства непреодолимой силы, если такие обстоятельства являются общеизвестными.

## VII. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при:

- надлежащем исполнении **Сторонами** своих обязательств;
- расторжении в предусмотренных законодательством и настоящим Договором случаях;
- возникновении иных оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. Изменения и дополнения настоящего Договора действительны только в том случае, если они совершены путём составления одного документа, подписанного **Сторонами**.

7.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме по согласованному, в том числе электронным, **Сторонами** каналам доставки корреспонденции.

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

7.5. Все споры и разногласия, возникающие между **Сторонами** по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе законодательства.

При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном законодательством.

## VIII. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для **Продавца** и два экземпляра – для **Покупателя**.

8.2. После подписания акта приёма-передачи **Имущества** он становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. К настоящему Договору прилагается Акт приёма-передачи **Имущества** на 1-м листе.

## IX. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон

**Продавец:**

Шмакова Ирина Сергеевна

Паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.  
(код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_)

Адрес регистрации: 644106, Омская обл., г. Омск, ул. Лукашевича, д. 6 А, кв. 17,  
в лице финансового управляющего Шипицына Андрея Петровича

Паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.

**Продавец:** \_\_\_\_\_

**Покупатель:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_)  
Адрес регистрации: \_\_\_\_\_;

Шмаков Александр Трофимович

Паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.  
\_\_\_\_\_ (код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_)

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
в собственном лице.

Адрес для направления корреспонденции:

- почтовый: 644010, г. Омск, а/я 5984;

- электронной почты: shap5984@bk.ru

расчетный счет: 40817810245006764935, открытый в Омском отделении № 8634 ПАО Сбербанк,  
к/с № 30101810900000000673, БИК 045209673,  
получатель: Шмакова Ирина Сергеевна, ИНН 553903894303

### Покупатель:

Паспорт (для физического лица): \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.  
\_\_\_\_\_ (код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_).

ОГРЮЛ / ОГРИП (для юридического лица / индивидуального предпринимателя)

Адрес:

- регистрации: \_\_\_\_\_.

- почтовый: \_\_\_\_\_.

ИНН: \_\_\_\_\_.

КПП: \_\_\_\_\_.

Р/с № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_,  
к/сч \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_.

### Х. Подписи Сторон

**Продавец:**

**Покупатель:**

\_\_\_\_\_  
/ Шмакова И.С.  
в лице Шипицын А.П.,  
действующего на основании Решения  
Арбитражного суда Омской области  
10.01.2025 г. по делу № А46-14496/2024/

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_ / М.П.

М.П.

\_\_\_\_\_  
/ Шмаков А.Т. /

**Продавец:** \_\_\_\_\_

**Покупатель:** \_\_\_\_\_