

# ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Уфа

«          »            2026 года

Финансовый управляющий гражданина РФ (Ф.И.О. должника) - (Ф.И.О. финансового управляющего), член СРО (указать СРО), действующий на основании решения Арбитражного суда            от            (резолютивная часть объявлена           ) по делу №           , именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и (Ф.И.О. покупателя),            г.р., паспорт серия            №           , выдан           , код подразделения           , зарегистрированный по адресу:           , именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец передаёт в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество (далее - Имущество): вид объекта           ; назначение           ; кадастровый номер           ; площадь            кв. м; адрес (местоположение)           , вид права, доля в праве           . Характеристики приводятся по данным Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и имеющимся у Продавца документам.

1.2. Имущество продаётся в фактическом состоянии, с учётом износа, в тех границах, площади и с теми характеристиками, которые отражены в ЕГРН. Продавец не гарантирует техническое состояние Имущества и его пригодность для целей Покупателя, отсутствие скрытых недостатков, соответствие фактических границ, площади, планировки и назначения сведениям ЕГРН, отсутствие самовольных построек, реконструкции и перепланировок, наличие и состояние коммуникаций и подъездных путей, полноту сведений об обременениях.

Продавец гарантирует, что до подписания Договора Имущество иному лицу не продано.

1.3. Покупатель осведомлён, что Имущество может быть занято должником или иными лицами, в нём могут находиться их вещи, по адресу Имущества могут быть зарегистрированы третьи лица, а ключи, иные средства доступа и документы на Имущество у Продавца могут отсутствовать и Покупателю не передаются. Доступ к Имуществу Продавцом не обеспечивается.

Лицо, у которого Имущество фактически находится (должник):           , контактные данные:           . Сведения приводятся по имеющимся у Продавца данным; их полноту и достоверность Продавец не гарантирует.

1.4. Покупатель осознаёт, что приобретает Имущество на торгах в деле о банкротстве, и принимает на себя риск наличия арестов, запретов на совершение регистрационных действий, ипотеки, иных обременений и прав третьих лиц, в том числе не отражённых в ЕГРН и в документах Продавца либо Продавцу не известных, и учёл этот риск в предложенной цене.

1.5. На стороне Покупателя выступает одно лицо - победитель торгов либо их единственный участник. Уступка прав и перевод долга по Договору, замена Покупателя, оформление Имущества на иное лицо и приобретение Имущества в общую долевую собственность нескольких лиц не допускаются. Возникновение в силу закона режима общей совместной собственности супругов нарушением настоящего пункта не является.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Цена Имущества составляет            (          ) руб.            коп. Цена установлена по результатам открытых торгов, является окончательной и изменению не подлежит. Внесённый задаток в сумме            руб. засчитывается в счёт оплаты цены; сумма к доплате составляет            руб.            коп.

2.2. Сумма к доплате перечисляется на счёт должника, указанный в разделе 8 Договора, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания Договора. Обязательство по оплате считается исполненным в день зачисления всей суммы на указанный счёт.

2.3. Все расходы на нотариальное удостоверение Договора и доверенности, кадастровые работы и государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию перехода права (включая

государственную пошлину), а также на изготовление, восстановление и получение любых документов несёт Покупатель. В цену Имущества они не входят и Продавцом не возмещаются.

### **3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

3.1. Настоящий Договор одновременно является актом о передаче Имущества. Отдельный акт приёма-передачи не составляется и не подписывается, приложением к Договору не является и течения предусмотренных Договором сроков не определяет.

3.2. Обязанность Продавца по передаче Имущества считается исполненной с момента поступления полной оплаты на счёт, указанный в п. 2.2 Договора, но не ранее даты подписания Договора обеими Сторонами.

Фактический доступ к Имууществу, передача ключей и иных средств доступа, освобождение Имущества от проживающих и иных лиц и от их вещей Продавцом не обеспечиваются и условием исполненности его обязанности не являются. Неявка Покупателя, уклонение от принятия Имущества, отсутствие доступа или иное его бездействие на исполненность обязанности Продавца не влияют.

3.3. Риск случайной гибели, повреждения, утраты и разрушения Имущества, а также бремя его содержания, включая коммунальные платежи за последующие периоды и взносы на капитальный ремонт за предыдущие и последующие периоды, переходят к Покупателю с момента, указанного в п. 3.2 Договора, независимо от даты государственной регистрации.

Если Имущество погибло или разрушено до этого момента, обязательства Сторон прекращаются, а уплаченные Покупателем суммы, включая задаток, подлежат возврату.

3.4. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права.

### **4. НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ, КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

4.1. В установленных законом случаях Договор подлежит нотариальному удостоверению. Его организацию и все расходы, включая нотариальный тариф, обеспечивает Покупатель.

Покупатель по своему выбору сообщает Продавцу сведения о лице, на имя которого Продавец выдает доверенность (п. 4.2 Договора), либо за свой счёт организует удостоверение Договора двумя нотариусами без совместного присутствия сторон (статья 53.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате) при условии соблюдения требований статьи 56 названных Основ к месту удостоверения. Выбор варианта является правом Покупателя; вызванные его неосуществлением задержки относятся на риск Покупателя и просрочкой Продавца не являются. Бездействие Покупателя, продолжающееся более 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения им проекта Договора, признаётся уклонением от нотариального удостоверения Договора.

4.2. Если Покупатель избрал вариант с выдачей доверенности и сообщил Продавцу сведения о лице, на имя которого она подлежит (пп. 4.1 и 4.5 Договора), Продавец обязан выдать доверенность не позднее 10 (десяти) дней с даты получения таких сведений, но не ранее поступления полной оплаты цены Имущества (п. 2.2 Договора) и подтверждения оплаты нотариального тарифа по п. 4.3 Договора.

Доверенность выдаётся в объёме, определяемом её текстом, для представления Продавца у нотариуса и подписания Договора от его имени, а также для совершения регистрационных действий: подачи заявлений о государственном кадастровом учёте и о государственной регистрации перехода права, получения их результатов и направления заявлений о снятии арестов, запретов и иных ограничений и о погашении записей. Доверенность не даёт полномочий изменять или расторгать Договор, получать денежные средства и распоряжаться Имуществом.

4.3. Нотариальные тарифы за удостоверение Договора нотариусом, к которому обращается Продавец при удостоверении Договора двумя нотариусами без совместного присутствия сторон, и за удостоверение доверенности по п. 4.2 Договора несёт Покупатель.

Продавец сообщает Покупателю размер тарифа и реквизиты для оплаты в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты получения соответствующих сведений от нотариуса. Покупатель оплачивает тариф непосредственно нотариусу не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты получения указанных сведений и направляет Продавцу подтверждение оплаты.

До подтверждения оплаты обязанности Продавца, предусмотренные п. 4.2 Договора, а равно обязанность Продавца явиться к нотариусу для удостоверения Договора двумя нотариусами без совместного

присутствия сторон (п. 5.1 Договора), не возникают; вызванные этим задержки просрочкой Продавца не являются, срока исполнения его обязательств не продлевают и основанием для предъявления Продавцу требований не служат. Просрочка оплаты свыше 15 (пятнадцати) календарных дней приравнивается к уклонению Покупателя от нотариального удостоверения Договора (п. 4.1 Договора).

4.4. Наличие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка Покупатель проверяет самостоятельно до подачи заявки на участие в торгах и осведомлён, что при их отсутствии кадастровый учёт и государственная регистрация приостанавливаются.

Необходимые кадастровые работы организует и оплачивает Покупатель. Такое приостановление просрочкой Продавца не является и основанием для уменьшения цены, отказа от Договора или предъявления Продавцу требований не служит.

4.5. Продавец передает Покупателю подписанный экземпляр Договора не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления полной оплаты. Дата получения оригинала Договора подтверждается отчетом об отслеживании почтового отправления либо распиской Покупателя.

Покупатель за свой счёт оплачивает государственную пошлину, подаёт заявление о государственной регистрации перехода права и представляет требуемые документы не позднее 10 (десяти) дней с даты получения оригинала Договора. О состоявшейся подаче Покупатель уведомляет Продавца в течение 3 (трёх) дней, направив опись поданных документов на электронную почту и (или) мессенджер Продавца, указанные в разделе 8 Договора.

Если Покупатель этого не сделал, Продавец в течение следующих 10 (десяти) дней подаёт заявление финансового управляющего о переходе права собственности и уведомляет об этом Покупателя.

Если Договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению, Покупатель в срок, установленный п. 4.1 Договора, определяет порядок удостоверения: либо сообщает Продавцу сведения о лице, на имя которого Продавец выдает доверенность, либо обращается к нотариусу для удостоверения Договора двумя нотариусами без совместного присутствия сторон. О назначенной дате заключения сделки у нотариуса Покупатель уведомляет Продавца в течение 3 (трёх) дней, направив письменное уведомление на электронную почту и (или) мессенджер Продавца, указанные в разделе 8 Договора.

4.6. Действия Продавца не гарантируют нотариальное удостоверение, кадастровый учёт и государственную регистрацию, их сроки и результат. Причины приостановления и отказа устраняет Покупатель самостоятельно и за свой счёт.

4.7. Покупатель вправе зарегистрировать переход права в судебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА И МОМЕНТ ИХ ИСПОЛНЕНИЯ**

5.1. Обязанности Продавца по Договору исчерпываются следующими действиями: подписать Договор по результатам торгов и совершить одно из следующих действий - подать заявление финансового управляющего о государственной регистрации перехода права (п. 4.5 Договора), выдать доверенность (п. 4.2 Договора) либо явиться к нотариусу для удостоверения Договора двумя нотариусами без совместного присутствия сторон (п. 4.1 Договора).

5.2. Обязательства Продавца считаются исполненными в полном объёме и прекращаются исполнением в дату подачи заявления о государственной регистрации перехода права, а если Договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению, в дату передачи нотариальной доверенности: либо, при удостоверении Договора двумя нотариусами без совместного присутствия сторон, в дату подписания Договора Продавцом у нотариуса (далее - Дата исполнения).

Дата исполнения подтверждается: при подаче заявления о государственной регистрации перехода права - описью поданных документов, распиской органа регистрации прав или многофункционального центра; при выдаче доверенности - отчётом об отслеживании почтового отправления либо распиской Покупателя о её получении; при удостоверении Договора двумя нотариусами без совместного присутствия сторон - отметкой нотариуса об удостоверении Договора либо сведениями реестра нотариальных действий.

Осуществление кадастрового учёта и государственной регистрации, нотариальное удостоверение Договора, фактическое снятие арестов и иных ограничений, принятие и освобождение Имущества дату исполнения не переносят и её не изменяют.

5.3. Всё, что выходит за пределы п. 5.1 Договора, Покупатель осуществляет самостоятельно и за свой счёт, в том числе на основании доверенности.

5.4. Продавец не отвечает за действия и бездействие Покупателя, должника, лица, у которого Имущество фактически находится, органа регистрации прав, кадастрового инженера, нотариуса, суда, судебного пристава-исполнителя и иных органов и лиц; вызванные ими задержки просрочкой Продавца не являются.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ ПОКУПАТЕЛЯ**

6.1. Покупатель обязан: полностью оплатить Имущество в срок, установленный п. 2.2 Договора; принять Имущество на условиях раздела 3 Договора; обеспечить нотариальное удостоверение Договора в порядке, избранном им по п. 4.1 Договора; совершить и оплатить действия, предусмотренные пп. 2.3, 4.1, 4.3, 4.4 и 4.5 Договора; самостоятельно и за свой счёт устранять причины приостановления кадастрового учёта и государственной регистрации, а также совершать иные действия согласно п. 5.3 Договора.

## **7. ЗАДАТОК, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА, УВЕДОМЛЕНИЯ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. При непоступлении полной оплаты цены Имущества на счёт, указанный в п. 2.2 Договора, в установленный им срок Договор прекращается по истечении последнего дня этого срока без направления уведомления, без соглашения Сторон и без обращения в суд. Момент прекращения подтверждается выпиской по указанному счёту. Продавец вправе направить Покупателю сообщение о прекращении Договора; такое сообщение носит информационный характер и на момент прекращения Договора не влияет.

Денежные средства, поступившие после прекращения Договора, надлежащим исполнением обязательства по оплате не признаются и возвращаются плательщику в течение 10 (десяти) рабочих дней по реквизитам, указанным в разделе 8 Договора; сумма задатка возврату не подлежит.

7.1.1. При уклонении Покупателя от нотариального удостоверения Договора Продавец вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном одностороннем порядке путём направления письменного уведомления; Договор прекращается с момента доставки уведомления, определяемого по правилам п. 7.5 Договора. Уплаченные Покупателем суммы, за исключением задатка, возвращаются ему в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты прекращения Договора по реквизитам, указанным в разделе 8 Договора.

7.2. Покупатель вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном одностороннем порядке путём направления Продавцу письменного уведомления до полной оплаты стоимости по Договору. Договор прекращается с момента доставки уведомления.

7.3. Задаток Покупателю не возвращается и остаётся у Продавца, поступая в конкурсную массу должника, при: отказе Покупателя от подписания Договора или уклонении от его нотариального удостоверения; неисполнении обязанности по оплате; отказе Покупателя от Договора по п. 7.2 Договора; прекращении Договора по п. 7.1 Договора; отказе Продавца от Договора по п. 7.1.1 Договора. Иные уплаченные Покупателем суммы возвращаются ему в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты прекращения Договора по реквизитам, указанным в разделе 8 Договора.

7.4. Задаток и иные уплаченные Покупателем суммы подлежат возврату в полном объёме, если: торги признаны недействительными вступившим в законную силу судебным актом либо отменены; Имущество исключено из конкурсной массы определением арбитражного суда до государственной регистрации перехода права; Имущество погибло или разрушено до момента, указанного в п. 3.2 Договора; Договор признан недействительным или незаключённым вступившим в законную силу судебным актом.

В этих случаях Договор прекращается, а возврат производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты наступления соответствующего обстоятельства по реквизитам, указанным в разделе 8 Договора. Иных оснований возврата задатка настоящим Договором не предусмотрено.

7.5. Юридически значимые сообщения направляются по почтовым адресам и адресам электронной почты, указанным в разделе 8 Договора, а также посредством СМС или мессенджера по указанным там номерам при условии сохранения отправителем сведений об отправителе, адресате, дате, времени, тексте и статусе доставки.

Почтовое сообщение считается доставленным и в случае, если оно не вручено или не востребовано по зависящим от адресата обстоятельствам; сообщение по электронной почте, СМС и сообщение мессенджера - в день отправления.

Об изменении своих реквизитов Сторона уведомляет другую в течение 3 (трёх) рабочих дней; до получения уведомления сообщения по прежним реквизитам считаются направленными надлежащим образом.

7.6. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств; обязательства Продавца считаются исполненными в момент, определённый п. 5.2 Договора, и ожидание решений нотариуса, кадастрового инженера, органа регистрации прав, суда или судебного пристава-исполнителя срока их исполнения не продлевает. Изменения и дополнения действительны, если совершены в письменной форме и подписаны Сторонами. Во всём, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.7. Требования о признании недействительными торгов и (или) настоящего Договора, а также иные требования, которые в силу закона подлежат рассмотрению в рамках дела о банкротстве, рассматриваются арбитражным судом, в производстве которого находится дело о банкротстве должника. Иные споры разрешаются путём переговоров (срок ответа на письменную претензию - 10 рабочих дней), а при недостижении согласия рассматриваются судом по месту жительства (месту нахождения) Продавца. Правила исключительной подсудности применяются независимо от настоящего условия.

7.8. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах равной юридической силы - по одному для Продавца, Покупателя, должника и органа регистрации прав.

## 8. АДРЕСА, КОНТАКТЫ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| ПРОДАВЕЦ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ПОКУПАТЕЛЬ                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Финансовый управляющий</b><br><b>Ф.И.О. фин. управляющего:</b><br>Ф.И.О. должника:<br>ИНН:<br>СНИЛС:<br>Член СРО:<br>Почтовый адрес:<br>Электронная почта:<br>Телефон / мессенджер:<br><b>Банковские реквизиты (специальный счёт должника):</b><br>Получатель:<br>Счёт №<br>Банк:<br>Кор/счет:<br>БИК:<br>ИНН Банка:<br>КПП Банка: | Ф.И.О.:<br>Дата рождения:<br>Место рождения:<br>Паспорт: серия №<br>Выдан:<br>дата выдачи:<br>Код подразделения:<br>Адрес регистрации:<br>Электронная почта:<br>Телефон / мессенджер:<br><b>Банковские реквизиты:</b><br>Получатель:<br>Счёт №<br>Банк:<br>Кор/счет:<br>БИК:<br>ИНН Банка:<br>КПП Банка: |
| /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |