

## Проект договора купли-продажи № \_\_\_\_\_

г. Уфа

\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Гансалис Альфия Раисовна** (дата рождения: 23.01.1990 г., место рождения: дер. Улукулево Кармаскалинского р-на Баш. АССР, СНИЛС 129-568-936 17, ИНН 022901566503, регистрация по месту жительства: 453010, Республика Башкортостан, д. Улукулево, ул. С. Юлаева, д. 17, ранее присвоенная фамилия - Шангареева) *в лице* Финансового управляющего Габитовой Динары Маратовны (ИНН 027812010618, СНИЛС 070-276-201 33, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 450106, Респ Башкортостан, г Уфа, а/я 153) – член САМРО "Ассоциация антикризисных управляющих" (ОГРН 1026300003751, ИНН 6315944042, адрес: 443072, г. Самара, Московское шоссе, 18-й км), действующего на основании Решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 02.09.2025 г. по делу № А07-18633/2025, именуемый в дальнейшем «Продавец» с одной стороны,

\_\_\_\_\_ именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», на основании Протокола от \_\_\_\_ № \_\_\_\_ о результатах торгов от [Дата], 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 имущество:

**Квартира, площадью 36,1 кв. м, расположенная по адресу:**

**Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с. Булгаково, ул. Дуговая, д.6/2, кв.72,  
с кадастровым номером: 02:47:030218:3126**

Ограничение прав и обременение Имущества:

вид: Ипотека; дата государственной регистрации: 14.03.2024г; номер государственной регистрации: 02:47:030218:3126-02/372/2024-2, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 13.11.2023, срок: на 360 месяцев с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 (далее – ПАО Сбербанк); основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве 72/77/ЭтС, 10.11.2023.

Указанное Имущество принадлежит Гансалис Альфии Раисовне (дата рождения: 23.01.1990 г., место рождения: дер. Улукулево Кармаскалинского р-на Баш. АССР, СНИЛС 129-568-936 17, ИНН 022901566503, регистрация по месту жительства: 453010, Республика Башкортостан, д. Улукулево, ул. С. Юлаева, д. 17, ранее присвоенная фамилия - Шангареева) по праву собственности на основании Договор участия в долевом строительстве, номер 72/77/ЭтС, 10.11.2023, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, номер 02-47-230-2023, выдан: Администрация муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан 06.12.2023, Акт приема -передачи квартиры, номер 72/77/ЭтС, 15.01.2024.

Государственная регистрация права произведена 14.03.2024г, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 02:47:030218:3126-02/372/2024-1.

Кадастровая стоимость Имущества составляет 2610148.77 согласно [выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сформированной в электронном виде] [(указывается иной документ)] « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

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 ПАО Сбербанк от 29.04.2026г, публикации в Едином федеральном реестре сведений о несостоятельности (банкротстве) [номер публикации на ЕФРСБ, дата публикации] Имущество, указанное в п.1.1 Договора, реализовано с торгов [указать вид торгов] в процедуре [указать процедуру банкротства] Гансалис Альфии Раисовны (дата рождения: 23.01.1990 г., место рождения: дер. Улукулево Кармаскалинского р-на Баш. АССР, СНИЛС 129-568-936 17, ИНН 022901566503, регистрация по месту жительства: 453010, Республика Башкортостан, д. Улукулево, ул. С. Юлаева, д. 17, ранее присвоенная фамилия - Шангареева). Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, Покупатель приобретает по итогам торгов согласно Протоколу от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ о результатах торгов.

1.3. Покупатель осведомлен о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права на данное Имущество, указанных в п. 1.1. Договора [включается при наличии задолженности – а также о наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт].

На момент заключения Договора в Имуществе [отсутствуют зарегистрированные лица]/[зарегистрированы по месту жительства (указать ФИО лиц, зарегистрированных в Имуществе)], для которых в соответствии с законодательством Российской Федерации переход права собственности на Имущество по Договору является основанием для прекращения права пользования Имуществом].

1.5. При государственной регистрации права собственности на Имущество регистрационная запись об ипотеке, указанная в п. 1.1 Договора, в пользу ПАО Сбербанк по кредитным обязательствам Продавца погашается.

При государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, одновременно регистрируется ипотека в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] в обеспечение исполнения всех обязательств Покупателя (Заемщика) [указывается при наличии созаемщика - и Созаемщика (ФИО, год рождения, паспортные данные)] по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (далее – Кредитный договор). С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, считается находящимся в залоге у [наименование банка-кредитора] по Кредитному договору. Залогодержателем Имущества является [наименование банка-кредитора], залогодателем – Покупатель.

Переход права собственности на Имущество и ипотека в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] подлежат 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.

## 2. Стоимость Имущества и порядок его оплаты

2.1. Цена продажи Имущества в соответствии с Протоколом № \_\_\_\_\_ о результатах торгов от \_\_\_\_\_ составляет: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Стоимость Имущества).

2.2. Задаток в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, перечисленный Покупателем на счет ООО «МЭТС», юр. адрес: 302023, г. Орел, ул. Раздольная, д. 11, помещение 137; ИНН 5751039346; КПП 575101001; ОГРН 1105742000858; р/счет: 40702810547710000225; Банк: Орловское отделение № 8595 ПАО Сбербанк г. Орёл к/счет: 30101810300000000601; БИК: 045402601в указанной сумме, засчитывается в счет оплаты цены продажи Имущества по Договору, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Оплата оставшейся части Стоимости Имущества в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ копеек осуществляется в следующем порядке:

2.3.1. сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ копеек оплачивается за счет собственных средств Покупателя;

2.3.2. сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ копеек оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Покупателю [наименование банка-кредитора] (в лице \_\_\_\_\_ (указывается территориальное подразделение кредитующей организации) (место нахождения: \_\_\_\_\_, адрес \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, расчетный счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (указывается сокращённое наименование кредитной организации), корреспондентский счет \_\_\_\_\_ в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.) в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., заключенным в г. \_\_\_\_\_ между [наименование банка-кредитора] и Покупателем [указывается при наличии созаемщика - и Созаемщиком (ФИО, год рождения, паспортные данные)] , со сроком возврата кредита \_\_\_\_\_ месяцев. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по сделке купли-продажи Имущества между Покупателем и Продавцом осуществляются, в т.ч. посредством аккредитива, открытого Покупателем на следующих условиях:

Вид аккредитива – безотзывный, покрытый.

Банк-эмитент и Исполняющий банк - [наименование банка-эмитента].

Сумма аккредитива - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ копеек.

Получатель денежных средств по аккредитиву –

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК"

БИК 045004763 ИНН 4401116480 ОГРН 1144400000425

Корр/счет 30101810150040000763

КПП 544543001

счет 40817810950224429778

получатель Гансалис Альфия Раисовна.

Срок действия аккредитива – 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия.

Для исполнения аккредитива в [наименование банка-эмитента] предоставляется выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Покупателя на Имущество, указанное в п. 1.1. Договора, содержащая в разделе «Обременения (ограничения)» запись о государственной регистрации ипотеки в пользу [наименование банка-кредитора] по Кредитному договору и отсутствие обременений правами иных третьих лиц/ареста (запрета).

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

[Продавец поручает Покупателю предъявить в [наименование банка-эмитента] документы для исполнения аккредитива, предусмотренные п. 2.4. настоящего Договора. - пункт включается при необходимости].

2.4. В соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право ипотеки у Продавца на Имущество не возникает.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что Договор подлежит направлению в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] в срок не позднее 5 календарных дней с момента подписания Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенного Покупателем и [наименование банка-кредитора].

### **3. Передача имущества**

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

3.2. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение \_\_\_ рабочих дней со дня его полной оплаты, согласно разделу 2 настоящего Договора.

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

### **4. Ответственность сторон**

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

### **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.

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 \_\_\_\_\_ 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 соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **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.

7.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и ипотеки в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] несет Покупатель.

7.5. Последующая ипотека Имущества, иное его обременение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Покупателем только с предварительного письменного согласия [наименование банка-кредитора].

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

7.7. 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>
<p><b>Гансалис Альфия Раисовна</b> (дата рождения: 23.01.1990 г., место рождения: дер. Улукулево Кармаскалинского р-на Баш. АССР, СНИЛС 129-568-936 17, ИНН 022901566503, регистрация по месту жительства: 453010, Республика Башкортостан, д. Улукулево, ул. С. Юлаева, д. 17, ранее присвоенная фамилия - Шангареева) <i>в лице</i> Финансового управляющего Габитова Динара Маратовна (ИНН 027812010618, СНИЛС 070-276-201 33, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 450106, Респ Башкортостан, г Уфа, а/я 153) – член САМРО "Ассоциация антикризисных управляющих" (ОГРН 1026300003751, ИНН 6315944042, адрес: 443072, г. Самара, Московское шоссе, 18-й км)</p> <p>Адрес для почтовой корреспонденции:</p> <p>_____</p>	<p>_____ (ФИО)</p> <p>Адрес регистрации (прописки): _____</p> <p>Адрес фактического проживания: _____</p> <p>Дата рождения «__» _____ 20 __ г., паспорт серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи «__» _____ 20 __ г., код подразделения _____</p> <p>ИНН _____</p> <p>Телефон: _____</p>