Договор
купли-продажи недвижимого имущества

г. Ноябрьск	«__» _____ 2026 года

Бесолова Залина Майрановна (дата рождения: 16.05.1982, место рождения: с. Чикола Ирафского района Северо-Осетинской АССР, СНИЛС 110-303-864 87, ИНН 890509852092, регистрация по месту жительства: 629807, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Ленина, д. 66б, кв. 88) в лице управляющего Больших Александра Сергеевича, действующего на основании решения Арбитражного Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 09 октября 2026 г. по делу А81-6902/2025, именуемый в дальнейшем **“Продавец”,** с одной стороны,

и _____, именуемый (именуемая) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, далее совместно именуемые ***«Стороны»***, заключили настоящий договор (далее – ***«Договор»***) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с постановлением Конституционного суда РФ от 16.05.2023 года №23-П Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество, (далее по тексту совместно и раздельно именуемое – «Имущество», «Объект»):

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	кадастровый номер
1	2	3
1.	Помещение жилое (квартира) площадью: 52,1 кв.м., расположенная по адресу: Российская Федерация, Ямало-Ненецкий АО, г. Ноябрьск, ул. Ленина, д. 66б, кв. 88. (залогодержатель ПАО «Сбербанк»)	89:12:110707:1336

1.2. Продавец гарантирует и подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, указанный Объект не продан, не заложен, и никакими правами третьих лиц не обременено, если иное не указано в сообщении о реализации имущества и/или Договоре.

1.3. Покупателю известны все существенные характеристики передаваемого имущества (состояние - б/у, состав, комплектность, возможность использования по назначению, обеспеченность коммуникациями и пр.). Покупателем не могут быть предъявлены Продавцу какие бы то ни было требования, основанием которых могли бы явиться недостатки (нарушения требований к качеству, комплектности) имущества, включая требования об устранении недостатков или о замене имущества, о снижении цены имущества. Предоставление Продавцом гарантии качества имущества настоящим Договором не предусматривается. До заключения настоящего Договора и принятия решения об участии в торгах Покупателем произведена подробная проверка качества и комплектности имущества, результаты которой полностью удовлетворяют Покупателя, о чем свидетельствует подпись Покупателя под настоящим договором.

1.4. Имущество продается на основании ст.ст. 18.1, 110, 111, 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

1.5. С момента полной оплаты Покупателем денежных средств в порядке, установленном статьей 2 Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта, обязательства по содержанию и эксплуатации Объекта, риск случайного повреждения и случайной гибели (уничтожения) Объекта или их части переходит к Покупателю, кроме того Покупатель несут все расходы, связанные с уплатой налогов и сборов, штрафов и иных платежей, предусмотренных действующим законодательством.

2. ЦЕНА ПРОДАЖИ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена продажи Объекта в соответствии с положением по торгам предоставленным залоговым кредитором ПАО «Сбербанк» составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Сумма внесенного задатка, установленного в размере _____ (_____) руб., перечисленная Покупателем на расчетный счет Продавца или Организатора торгов на основании чека перевода, засчитывается Покупателю в счет оплаты цены продажи Объекта в соответствии с частью 5 статьи 448 ГК РФ.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта составляет ____ рублей.

2.3.1. Оплата по настоящему договору за Покупателя третьим лицом не допускается.

2.4. Цена продажи Объекта является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Объекта) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Объекта.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после выполнения Покупателем обязанности по оплате Объекта в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, в том числе, действия по подаче всех документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.2. Одновременно с Объектом передать документы, имеющие отношение к нему, а также документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект (в случае необходимости).

3.1.3. При наличии действующих договором аренды Объекта не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора уведомить арендаторов о состоявшейся сделке.

3.1.4. После даты регистрации настоящего Договора Покупатель имеет право осуществлять в отношении Объекта все действия, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить стоимость Объекта, указанную в п. 2.3. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора.

3.2.2. Принять от Продавца Объект по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты полной оплаты Объекта в соответствии с п. 2.3. Договора.

3.2.3. Своевременно и в полном объеме оплатить все государственные пошлины и сборы, взимаемые в соответствии с действующим законодательством РФ, за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

3.2.4. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объекта в полном объеме, совместно с Продавцом осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю. Обратиться совместно с Продавцом с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Объект.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За просрочку платежей, предусмотренных Договором, Покупатель уплачивает Продавцу по его требованию пени за каждый день указанной просрочки в размере 0,1 процента от суммы, подлежащей уплате.

4.2. Уплата неустойки не освобождает Стороны от обязанности исполнить свои обязательства, вытекающие из Договора.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязательства по оплате, установленного п. 2.1 Договора, в срок, предусмотренный п. 3.2.1 Договора или в случае уклонения и/или отказа Покупателя от принятия Объекта по акту приема-передачи, в срок, предусмотренный п. 3.2.2. Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и возникшего из него обязательства передать Объект.

4.3.1. Об одностороннем отказе от исполнения Договора в соответствии с п. 4.3 Договора Продавец уведомляет Покупателя.

4.3.2. В случае одностороннего отказа Продавца от исполнения Договора, последний считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления об отказе от Договора.

4.4. Поскольку основанием для расторжения Договора в соответствии с п. 4.3. является существенное нарушение Договора Покупателем, Продавец наряду с односторонним отказом от исполнения Договора вправе потребовать уплаты Покупателем штрафа в сумме, равной сумме Задатка указанной в п. 2.2. Договора.

4.5. В случае расторжения Договора в соответствии с п. 4.3. Договора, Покупателю возвращаются все денежные средства, за исключением ранее оплаченного задатка в размере, указанном в п. 2.2. Договора, полученного от него в оплату цены продажи Объектов.

4.6. Продавец вправе зачесть сумму задатка, уплаченного Покупателем, в счет уплаты штрафа, предусмотренного п. 4.4. Договора.

5. ОБРЕМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

5.1. Продавец сообщает, что Имущество на момент заключения настоящего Договора, указанное в п. 1.1. настоящего Договора обременены залогом (ипотекой) ПАО «Сбербанк», которая будет погашена из средств перечисленных на счет Продавца объекта; также сообщает, что Объект никому не продан, в споре под запрещением (арестом) не состоит, в качестве вкладов не внесен. В соответствии с п.1 ст. 126 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии процедуры реализации имущества снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника, основанием для снятия ареста на имущество должника является решения суда о признании должника банкротом и об открытии процедуры реализации, наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

6. СПОРЫ И РАЗНОГЛАСИЯ

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

6.2. В случае не достижения согласия сторон спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд ЯНАО.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны ознакомлены с содержанием статей 167, 209, 223, 433, 549-558 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.2. Покупатель по настоящему Договору подтверждает, что полностью дееспособен и правоспособен и отдает полностью отчет в своих действиях.

7.3. Продавец по настоящему Договору подтверждает, что полностью дееспособен и правоспособен и отдает полностью отчет в своих действиях, а финансовый управляющий действует исключительно в рамках законодательства о несостоятельности (банкротстве).

7.4. Настоящим Покупатель подтверждают отсутствие обстоятельств, вынуждающих его заключить Договор на указанных в нем условиях и выражает свое согласие со всеми условиями Договора, гарантируя, что заключение Договора (настоящая сделка) не является сделкой на крайне невыгодных условиях и иных обстоятельствах, которых лицо было вынуждено совершить

вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), и не может быть признана судом недействительной по нормам статьи 179 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

7.5. Покупатель гарантирует, что все полномочия на заключение Договора у Покупателя имеются. Заключение Договора не является для Покупателя крупной сделкой, а равно сделкой с заинтересованностью и одобрения органов управления Покупателя для заключения Договора не требуется.

7.6. Стороны заверяют друг друга, что заключение Договора не противоречит локальным нормативным актам и решениям органов управления каждой из Сторон и не ущемляет права третьих лиц.

7.7. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.

7.8. Права и обязанности Сторон, ответственность за неисполнение, ненадлежащее исполнение настоящего Договора, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством.

7.9. Покупатель осведомлен, что покупает имущество бывшее в эксплуатации с учетом износа всех комплектующих, а также что возврат данного имущества не предусмотрен.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Вся переписка между Сторонами осуществляется по адресам, указанным в настоящем Договоре. Уведомление об изменении адреса должно быть направлено другой Стороне в течение десяти банковских дней.

8.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение возможны в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Договор составлен на 3 (Трех) листах. 1 (Один) экземпляров хранится в Росреестре по месту проведения регистрационных действий и по одному у Продавца, Покупателя.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:	**ПОКУПАТЕЛЬ:**
Бесолова Залина Майрановна дата рождения: 16.05.1982, место рождения: с. Чикола Ирафского района Северо-Осетинской АССР, СНИЛС 110-303-864 87, ИНН 890509852092, регистрация по месту жительства: 629807, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Ленина, д. 66б, кв. 88 Счет 4081 7810 БИК 047102651 в ПАО "Сбербанк ИНН 7707083893	
Финансовый управляющий _____ **А.С. Больших**	_____