

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

г. Саратов

«28» октября 2025 года

Избаш Аурел Александрович, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Продавец**», в лице финансового управляющего Зуева Максима Владимировича, действующего на основании решения Арбитражного суда Костромской области от 20.02.2025г. по делу №А31-12360/2024, с одной стороны, и _____, именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество (далее по тексту – Имущество): квартира площадью 32.4 кв.м. кад. № 36:16:0102012:5933, расположенная по адресу: 396310, обл Воронежская, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Полевая, д 36а, кв 101.

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 20__ г. сделана запись регистрации № _____ и выдано свидетельство о государственной регистрации _____ № _____ от _____ 20__ г.

1.3. Продавец гарантирует, что указанное в п. 1.1. настоящего договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

2. Обязанности Сторон

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Подготовить Имущество к передаче, включая составление передаточного акта, указанного в п. 4.1. настоящего договора.

2.1.2. Передать Покупателю Имущество по акту в срок, установленный п. 4.2. настоящего договора.

2.1.3. Представить Покупателю все документы необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора имущество, указанное в п 1.1 настоящего Договора никому не продано, в споре под запрещением (арестом) не состоит, в аренду (краткосрочную или долгосрочную) не сдано, в качестве вкладов не внесено.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить цену, указанную в п. 3.1. настоящего договора, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.2.2. Перед принятием Имущества осмотреть передаваемое Имущество и при отсутствии мотивированных претензий к состоянию имущества, принять Имущество, подписав передаточный акт.

2.2.3. За свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в том числе - финансирование мероприятий по установлению границ недвижимого имущества.

2.2.4. Покупатель уведомлен о том, что Продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от

26.10.2002г. (пунктами 4,5,8 – 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г.

2.2.5. Покупатель принимает на себя обязательства по оплате коммунальных и иных платежей, связанных с содержанием данного объекта с момента приобретения им права собственности.

3. Стоимость Имущества и порядок его оплаты

3.1. Общая стоимость Имущества составляет _____ (_____) руб. ____ коп. 3.2. Задаток в сумме _____ (_____) руб. ____ коп., внесенный Покупателем в обеспечение исполнения обязательств как участника торгов, засчитывается в счет оплаты Имущества.

3.3. За вычетом суммы задатка Покупатель должен уплатить _____ (_____) руб. ____ коп., в течение 30 дней со дня подписания настоящего договора. Оплата производится на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего договора.

4. Передача Имущества

4.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение 5 рабочих дней со дня его полной оплаты, согласно раздела 3 настоящего договора.

4.3. Переход права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами передаточного акта, указанного в п. 4.1. настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

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

5.1. Стороны договорились, что не поступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 3.3 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 расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

5.2. Стороны договорились, что в случае отсутствия действий со стороны покупателя направленных на проведения кадастровых работ по установлению границ на объект недвижимости, в течении 2-х месячного срока от момента полной оплаты по договору купли-продажи, считается нежеланием Покупателя на переход права собственности, а следовательно, отказом от заключенного договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

6. Заключительные положения

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

- надлежащем исполнении Сторонами своих обязательств;
- расторжении в предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором случаях.

6.2. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. При не достижении согласия споры и разногласия подлежат рассмотрению в АС региона рассмотрения банкротного дела должника.

6.3. Во всем ином, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего региона.

7. Реквизиты сторон

Продавец	Покупатель
Избаш Аурел Александровича (03.01.1987 г.р.; место рождения: г. Кострома; адрес регистрации: Костромская обл., Нерехтский р-н, г. Нерехта, ул. Южная, д. 85, ИНН 440117913256, СНИЛС 146-640-488 74) Банковские реквизиты: ИЗБАШ АУРЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ Счет: 40817810550206397697, открыт 27.10.2025 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК" (БЕРДСК) к/с 30101810150040000763, БИК 045004763, ИНН БАНКА 4401116480, КПП БАНКА 544543001	
Финансовый управляющий Избаш Аурел Александровича _____ М.В. Зуев	

АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

г. _____

«__» _____ 2025 года

Избаш Аурел Александрович, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Продавец**», в лице финансового управляющего Зуева Максима Владимировича, действующего на основании решения Арбитражного суда Костромской области от 20.02.2025г. по делу №А31-12360/2024, с одной стороны, и _____, именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий акт о нижеследующем:

- 1. Во исполнение п. 2.1.2. Договора купли продажи от _____ 2025 г. (далее по тексту – Договор), заключенного между Сторонами, Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующее имущество (далее по тексту – Имущество): квартира площадью 32.4 кв.м. кад. № 36:16:0102012:5933, расположенная по адресу: 396310, обл Воронежская, р-н Новоусманский, с Новая Усмань, ул Полевая, д 36а, кв 101.
- 2. Во исполнение п. 2.1.3. Договора Продавец передал Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на указанное Имущество.
- 3. Претензий к состоянию передаваемого Имущества Покупатель не имеет.
- 4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами настоящего акта.
- 5. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего региона.

Продавец	Покупатель
Избаш Аурел Александровича (03.01.1987 г.р.; место рождения: г. Кострома; адрес регистрации: Костромская обл., Нерехтский р-н, г. Нерехта, ул. Южная, д. 85, ИНН 440117913256, СНИЛС 146-640-488 74) Банковские реквизиты: ИЗБАШ АУРЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ Счет: 40817810550206397697, открыт 27.10.2025 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК" (БЕРДСК) к/с 30101810150040000763, БИК 045004763, ИНН БАНКА 4401116480, КПП БАНКА 544543001	
Финансовый управляющий Избаш Аурел Александровича _____ М.В. Зуев	