

**Договор
купи-продажи имущества № ____**

город _____

« ____ » _____ 2026 г.

Гуртуев Осман Алисолтанович (ИНН: 070600580083, дата рождения 10.07.1965, уроженец г. Герпегеж, зарегистрирован по адресу: 361823, Кабардино-Балкарская Республика, Черекский район, с.п. Герпегеж, Гуртуева, 6) в лице финансового управляющего Моцкобили Энвера Темуровича (ИНН: 165506489957, СНИЛС: 056-553-081 65, рег. номер 12168, адрес 115088, г. Москва, а/я 84), действующий на основании Решения Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 31.07.2025г. по делу №А20-710/2025, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны (далее – «Покупатель»), именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», на основании Протокола от ____ № ____ о результатах торгов от _____ заключили настоящий Договор купли-продажи (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:

Четырехкомнатная квартира пл. 117,6 м2, кад. № 07:09:0102058:201, адрес: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Чернышевского, д. 208, кв. 15. (далее – Имущество).

Ограничение прав и обременение Имущества:

вид: Ипотека; дата государственной регистрации: 09.06.2020; номер государственной регистрации: 07:09:0102058:201-07/024/2020-6, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 09.06.2020 на 120 месяцев, 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 купли-продажи № б/н от 08.06.2020 г.

Указанное Имущество принадлежит Гуртуеву Осману Алисолтановичу по праву собственности на основании Договора купли-продажи № б/н от 08.06.2020 г.

Государственная регистрация права произведена 09.06.2020 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 07:09:0102058:201-07/024/2020-5, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сформированной в электронном виде 05.09.2025г. № КУВИ-001/2025-168835075.

Кадастровая стоимость Имущества составляет 6 419 589,4 руб. согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сформированной в электронном виде 05.09.2025г. № КУВИ-001/2025-168835075.

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

02.12.2025, публикации в Едином федеральном реестре сведений о несостоятельности (банкротстве) № _____ от _____. Имуущество, указанное в п.1.1 Договора, реализовано с торгов в форме открытого аукциона в процедуре реализации имущества Гуртуева Османа Алисолтановича (ИНН: 070600580083, дата рождения 10.07.1965, уроженец г. Герпегеж, зарегистрирован по адресу: 361823, Кабардино-Балкарская Республика, Черекский район, с.п. Герпегеж, Гуртуева, 6)

- 1.2. Имуущество, 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 Имуущество, указанных в п. 1.1. Договора [включается при наличии задолженности – а также о наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт].
- 1.4. 1.5. При государственной регистрации права собственности на Имуущество регистрационная запись об ипотеке, указанная в п. 1.1 Договора, в пользу ПАО Сбербанк по кредитным обязательствам Продавца погашается.
- 1.5. Право собственности на Имуущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности на Имуущество.
- 1.6. 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. Цена договора и порядок расчетов

- 2.1. Общая цена приобретаемого по настоящему Договору Имуущества определена по итогам проведения торгов по продаже имущества Должника по лоту № _____ и в соответствии с Протоколом от _____ о результатах проведения торгов составляет _____ рублей _____ копеек.

Указанная в п. 2.1 цена установлена на торгах по продаже имущества Должника и протоколом _____ результатов торгов по продаже имущества. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

- 2.2. Оплата общей цены Имуущества по настоящему Договору производится Покупателем в следующем порядке:

- 2.2.1. часть цены приобретаемого по настоящему Договору Имуущества в размере _____ рублей оплачена Покупателем путем внесения соответствующих денежных средств на расчетный счет для приема задатков, указанный в объявлении о торгах по продаже имущества Должника, до подписания настоящего Договора в качестве задатка для участия в торгах по продаже Имуущества Продавца. Вышеуказанная сумма денежных средств засчитывается в счет оплаты по настоящему Договору

- 2.2.2. часть цены приобретаемого Покупателем по настоящему Договору Имуущества в размере _____ должна быть оплачена Покупателем в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора на специальный расчетный счет Должника: _____

- 2.3. Моментом оплаты денежных средств, указанных в п. 2.2.2 настоящего Договора, считается день поступления данных средств на специальный расчетный счет Должника. Отсрочка или рассрочка оплаты цены Имуущества по настоящему Договору не допускается.

- 2.4. Цена продажи Имущества является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков объектов Имущества) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Имущества.
- 2.5. Покупатель дополнительно к стоимости Имущества несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, а также с приемкой имущества.

3. Передача имущества и переход права собственности

- 3.1. Имущество передается Продавцом Покупателю путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества (Приложение №2 к Договору). Продавец обязан передать Имущество Покупателю не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня поступления от Покупателя общей цены Имущества в полном объеме на специальный расчетный счет Должника в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.2. Обязательство Продавца передать Имущество Покупателю считается исполненным после передачи его Покупателю и подписания сторонами Акта приема-передачи.
- 3.3. Продавец предоставил Покупателю всю необходимую и достоверную информацию об Имуществе. Имущество передается Покупателю в фактически существующем состоянии.
- 3.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит к Покупателю после передачи Имущества и подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества.
- 3.5. Переход права собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации.
- 3.6. Действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество в установленном законом порядке, Стороны осуществляют совместно за счет Покупателя. Стороны обязуются представить все необходимые для государственной регистрации перехода права собственности документы, а также совершить иные действия, необходимые с их стороны, для оформления прав Покупателя на недвижимое имущество.
- 3.7. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Покупатель осуществляет за свой счет его эксплуатацию и ремонт, а также несет иные расходы, связанные с содержанием Имущества.
- 3.8. Покупатель обязан заключить (перезаключить, перевести на себя) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество соответствующие договоры со всеми организациями, осуществляющими коммунальное и техническое обслуживание переданного недвижимого имущества.
- 3.9. Покупатель обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения требования от Продавца в полном объеме компенсировать Продавцу понесенные последним расходы на коммунальное и техническое обслуживание недвижимого имущества на основании подтверждающих документов, которые возникнут у Продавца с момента передачи недвижимого имущества Покупателю по Акту приема-передачи.

4. Обязанности сторон

4.1. Продавец обязан:

- 4.1.1. передать Покупателю Имущество по акту приема-передачи в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора;
- 4.1.2. подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и представить их в уполномоченные государственные органы, осуществляющие государственную регистрацию соответствующих прав, при условии полной оплаты Покупателем цены Имущества по настоящему Договору.

4.2. Покупатель обязан:

- 4.2.1. принять Имущество от Продавца по передаточному акту в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора;
- 4.2.2. уплатить общую цену Имущества по настоящему Договору в установленном порядке;
- 4.2.3. уплатить государственные пошлины за осуществление государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю;
- 4.2.4. подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и представить их в уполномоченные государственные органы, осуществляющие государственную регистрацию соответствующих прав;
- 4.2.5. перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Имущество и проверить его состояние.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного настоящим Договором (п. 2.2.2) Продавец имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. При расторжении настоящего договора Покупателю возвращаются все денежные средства, за исключением ранее оплаченного задатка, полученные от него в оплату цены продажи Имущества.

6. Прочие условия

- 6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.
- 6.2. Стороны обязуются решать все споры, связанные с толкованием и выполнением Договора, путем переговоров.
- 6.3. Для целей соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, обязательного в соответствии с положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Стороны определили:

Срок для рассмотрения Стороной претензии и для принятия мер по досудебному урегулированию такой претензии (в совокупности) составляет 5 (рабочих) рабочих дней от даты получения претензии.

- 6.4. При невозможности урегулирования спора в досудебном порядке спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики в соответствии действующим процессуальным законодательством.
- 6.5. Стороны в пятидневный срок информируют друг друга обо всех изменениях своих юридических, платежных реквизитов и других данных, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора. В случае нарушения этого условия сообщение Стороны по старому адресу или банковским реквизитам будет считаться выполненным в соответствии с настоящим Договором.
- 6.6. Уведомление или иное сообщение по настоящему Договору может направляться любым из способов, перечисленных ниже, по адресу или иным реквизитам, указанным в Договоре, и считается полученным:
- если составлено на бумажном носителе и доставлено лично или с курьером – в день доставки;
 - если составлено на бумажном носителе и отправлено по почте с уведомлением о вручении (или иным аналогичным образом с подтверждением доставки) – в день доставки. При этом уведомление считается полученным, если оно направлено Стороной-отправителем по последнему известному ей месту нахождения Стороны-получателя, но не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу или по причине отказа Стороны-получателя принять уведомление, о чем орган связи проинформировал Сторону-отправителя;
 - если отправлено по электронной почте – в день доставки, указанный в сообщении сервера получателя о доставке электронного письма отправителя
- 6.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых: один - для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, один - для Продавца, один - для Покупателя.

7. Реквизиты и подписи сторон

| ПРОДАВЕЦ: | ПОКУПАТЕЛЬ: |
|---|--------------------|
| Гуртуев Осман Алисолтанович В лице финансового управляющего Моцкобили Энвера Темуровича | |
| _____/Моцкобили Э.Т. | _____/_____ |

Приложение №1
К Договору купли-продажи имущества
№ _____ от «__» _____ 2026 г.

Акт приема-передачи
имущества

г. _____

«__» _____ 2026 г.

Гуртуев Осман Алисолтанович (ИНН: 070600580083, дата рождения 10.07.1965, уроженец г. Герпегеж, зарегистрирован по адресу: 361823, Кабардино-Балкарская Республика, Черекский район, с.п. Герпегеж, Гуртуева, 6) в лице финансового управляющего Моцкобили Энвера Темуровича (ИНН: 165506489957, СНИЛС: 056-553-081 65, рег. номер 12168, адрес 115088, г. Москва, а/я 84), действующий на основании Решения Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 31.07.2025г. по делу №А20-710/2025, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны (далее – «Покупатель»), именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили в рамках Договора купли-продажи имущества № ____ от «__» _____ 2026 г. настоящий Акт приема-передачи имущества о нижеследующем:

1. Продавец передает, а Покупатель принимает во владение, пользование и распоряжение на условиях Договора купли-продажи имущества № ____ от «__» _____ 2026 г., а именно:

Четырехкомнатную квартиру пл. 117,6 м2, кад. № 07:09:0102058:201, адрес: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Чернышевского, д. 208, кв. 15.

2. Претензий к Продавцу, связанных с состоянием, техническими и эксплуатационными свойствами имущества, указанного в настоящем акте, в том числе в части стоимости имущества, требований по устранению недостатков, а также компенсации затрат по устранению недостатков Покупатель не имеет.
3. Взаиморасчеты по договору произведены. Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.
4. Настоящий акт составлен в трех экземплярах и является неотъемлемым приложением к Договору купли-продажи № ____ от «__» _____ 2026 г.

| ПРОДАВЕЦ: | ПОКУПАТЕЛЬ: |
|---|-------------|
| Гуртуев Осман Алисолтанович В лице финансового управляющего Моцкобили Энвера Темуровича | |
| _____/Моцкобили Э.Т. | _____/_____ |

