Д О Г О В О Р

купли-продажи недвижимого имущества

город Калининград «___» _____ 2026 года

Тома Руслан Сергеевич, именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, в лице финансового управляющего Суханицкого Валерия Валерьевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Калининградской области от 21.11.2025 г. (резолютивная часть оглашена 19.11.2025 г.) по делу № А21-13502/2025, с одной стороны, и _____, в дальнейшем именуемый **«Покупатель»** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее также «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании протокола о результатах проведения открытых торгов посредством аукциона по лоту № 1 от «___»_____2026 г. в электронной форме по продажи имущества Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность принадлежащее Продавцу и его супруге на праве долевой собственности недвижимое имущество (далее – ИМУЩЕСТВО):

- Земельный участок, кадастровый номер 39:03:091111:327, для ведения садоводства, площадью 414+/-14, по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, п. Луговое, с/т Луч, участок №40, общая долевая собственность с супругой. Земельный участок с домом;

- Здание, кадастровый номер 39:03:091111:344 (жилой дом), площадью 52,8 кв.м., по адресу: Калининградская область, р-н Гурьевский, п. Луговое, с/т Луч, уч. 40, общая долевая собственность с супругой. Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 39:03:091111:327.

Указанное имущество принадлежит Продавцу и его супруге на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 06.11.2026 г.

Супруга отказалась от преимущественного права выкупа указанного имущества, что подтверждается отказом супруги должника от заключения договора купли-продажи от 22.10.2026 г.

1.2. Продажа ИМУЩЕСТВА Продавцом Покупателю осуществляется в ходе процедуры реализация имущество, введенной на основании решения Арбитражного суда

Калининградской области от 21 ноября 2025 г. по делу № А21-13502/2025, по результатам открытых торгов по составу участников с открытой формой представления предложений о цене № _____, проведенных в системе электронной торговой площадки – «Новые информационные сервисы» (https://nistp.ru).

2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость продаваемого ИМУЩЕСТВА составляет 2 000 000 руб. (два миллиона рублей).

2.2. Оплата за ИМУЩЕСТВО производится путем перечисления Покупателем денежных средств в сумме, указанной в п 2.1. Договора по реквизитам Продавца, определенным в разделе 5 Договора, в течение 30 дней с момента заключения Договора, также допускается внесение наличными денежными средствами на указанный счет Продавца.

Датой совершения платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.3. Задаток в сумме 400 000 руб. (четыреста тысяч) рублей, перечисленный покупателем на расчетный счет электронное торговой площадки, засчитывается в счет оплаты ИМУЩЕСТВА.

2.4. За вычетом суммы задатка Покупатель обязан уплатить 1 600 000 руб. (один миллион шестьсот тысяч рублей).

2.5. В случае невыполнения Покупателем обязанности по оплате ИМУЩЕСТВА в указанный в п. 2.2. Договора срок Продавец в одностороннем порядке вправе расторгнуть настоящий договор, а задаток не возвращается. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке со дня направления Продавцом Покупателю посредством почтовой связи по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре либо по электронной почте, уведомления о расторжении Договора. Оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении Договора не требуется.

3. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Право собственности на ИМУЩЕСТВО переходит к Покупателю в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Продавец гарантирует, что на момент продажи указанное имущество никому не продано, не подарено, не обещано быть подаренным, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, ограничений в пользовании не имеет, свободно от любых прав третьих лиц, о

которых Продавец и Покупатель не могли знать. В случае, если на момент заключения договора не все аресты и ограничения будут сняты, стороны предпринимают все возможные действия по скорейшему снятию арестов и ограничений.

3.3. Передача имущества Покупателю осуществляются по Акту приема-передачи имущества только после полной оплаты Покупателем цены Имущества.

3.4. Покупатель к моменту подписания настоящего Договора ознакомился с Имуществом, желает его приобрести в том виде, в каком оно есть, претензий по количественному и качественному состоянию продаваемого Имущества, в отношении места нахождения Имущества при подписании настоящего Договора, а также места нахождения Имущества при фактическом его принятии, Покупатель не имеет.

3.5. Вне зависимости от фактического состава и качественного состояния имущества на момент подписания Акта приема-передачи имущества стоимость продаваемого имущества по настоящему Договору пересмотру не подлежит.

3.6. Продавец передает, а Покупатель принимает имущество по Акту приема-передачи не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательства по полной оплате имущества по настоящему Договору.

3.7. В случае, если Покупатель уклоняется от подписания акта приема-передачи по истечении 20 (двадцати) рабочих дней со дня исполнения Покупателем всех своих обязательств, имущество считается переданным, а риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит на него.

3.8. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на ИМУЩЕСТВО, не включаются в цену договора и уплачиваются Покупателем.

4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

4.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при полном выполнении каждой стороной своих обязательств.

4.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением предусмотренных настоящим договором случаев, действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

4.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются федеральным законодательством.

4.5. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, один для Арбитражного суда Калининградской области.

5. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: Тома Руслан Сергеевич (дата рождения 14.12.1983 г., место рождения: пос. Ермаково Правдинский район Калининградской области, ИНН 390705288979, СНИЛС 129-077-007 57, паспорт_____, зарегистрирован: 236001, Калининградская область, г. Калининград, ул. Баженова, д. 17, кв. 7)

Банковские реквизиты: р/с 40817810350226241978 в Филиале «Центральный» ПАО «Совкомбанк», БИК 045004763, к/с 30101 810 15 00 4 0000 763, получатель Тома Руслан Сергеевич.

в лице конкурсного управляющего Суханицкого Валерия Валерьевича (ИНН, паспорт, адрес регистрации).

Покупатель:

Продавец_______ Покупатель_____