

Проект договора купли-продажи
ДОГОВОР № _____

г. _____

« ____ » _____ 202_ г.

Арбитражный управляющий в лице Соколовой Любовь Сергеевны, из числа членов
Союз СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"
(ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098) действующего на основании Решения Арбитражного
суда Свердловской области от 24.09.2025 года по Делу № А60-42391/2025 должника **Аракелян**
Анастасии Сергеевны (20.09.1995 года рождения, место рождения: г. Камышлов Свердловская
обл., адрес: 624831, Свердловская область, д. Бутырки, ул. 1 Мая, д.22 ИНН: 661305464885, СНИЛС:
173-909-781-

12) паспорт _____
именуемый в дальнейшем «**Продавец**»,

и _____, именуемое в дальнейшем
«**Покупатель**», в лице _____, действующего на основании
_____, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили
настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать
в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить 1/3 доли (в
дальнейшем именуемая «Доля») в праве общей собственности на Квартиру (в дальнейшем
именуемую «Квартира»), имеющую кадастровый номер 66:46:0101001:182,

Квартира, Доля в праве собственности на которую отчуждается, расположена по
адресу: **Свердловская область, г. Камышлов, ул. Ключевая, д.72, кв. 12, 2й Этаж.**

Квартира, Доля в праве собственности на которую отчуждается, имеет следующие
характеристики: Квартира состоит из 2хкомнат, общая площадь Квартиры 36,4кв. м.

Продавцу на праве собственности принадлежит 1/3 доля в праве общей
собственности на Квартиру, что подтверждается записью в Едином государственном
реестре недвижимости № 66-66-20/004/2008-020 от 28.01.2008 года и представленной
Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2026-
91861665 от 11.07.2026года.

Основанием возникновения права собственности Продавца на Долю являются
следующие документы: **Свидетельство о регистрации недвижимости 66 АВ 988675 от**
28.01.2018г.:, на основании Договора Безвозмездной передачи квартиры в собственность
граждан № 166 от 27.12.200.7г.,.

1.2. На момент заключения настоящего договора продаваемая доля принадлежит
Продавцу на праве собственности, никому ранее не продана, в споре, под арестом, в
залоге не состоит.

ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ – ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО ВКЛЮЧАТЬ ПУНКТ В
СЛЕДУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ:

1.3. Покупатель подтверждает, что настоящий Договор не является для него
крупной сделкой (ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с
ограниченной ответственностью», ст. 78 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ
«Об акционерных обществах») или сделкой с заинтересованностью (ст. 45 Федерального
закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 81

Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»), а также отсутствуют иные ограничения, препятствующие Покупателю заключить настоящий Договор.

1.4. Настоящий договор заключается сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения торгов по продаже имущества Продавца, состоявшихся _____ 20__ г на электронной торговой площадке "АРБбитЛот" размещенной на сайте в сети интернет по адресу: <https://torgi.arbitlot.ru/>, а также с учетом положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев.

1.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1.1. Продавец обязан:

1.1.1. Передать Долю Покупателю в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.1.2. Представить нотариусу, удостоверившему сделку по продаже Доли, сведения об исполнении Покупателем своих обязанностей по настоящему Договору в течение (_____) рабочих дней, в случае их исполнения, или представить сведения о расторжении настоящего Договора, в случае неисполнения Покупателем своих обязательств по Договору, в соответствии с условиями Договора;

1.1.3. Передать Покупателю Долю свободную от любых прав и притязаний третьих лиц.

ЕСЛИ ЕСТЬ ОГРАНИЧЕНИЯ НА РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ ЧИТАТЬ ПУНКТ 2.1.3:

2.1.3. Передать Покупателю Долю, в отношении которой службой судебных приставов исполнителей или иным государственным органом (в том числе компетентным судом) наложено ограничение (запрет) на совершение регистрационных действий.

1.2. Покупатель обязан:

1.2.1. Принять Долю от Продавца по Акту приема-передачи.

1.2.2. Оплатить цену Доли в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

ЕСЛИ ЕСТЬ ОГРАНИЧЕНИЯ НА РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ ВКЛЮЧАТЬ ПУНКТ:

1.2.3. После отмены мер об ограничении (запрете) на совершение регистрационных действий осуществить их снятие за счет собственных сил и средств.

1.2.4. Обратиться к нотариусу, удостоверившему настоящий Договор, об исполнении своих обязательств, представив доказательства их исполнения, для совершения нотариусом действий по направлению установленных форм в регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права на Долю (для внесения соответствующих изменений об участниках в ЕГРП Доля которого продается по настоящему Договору) в случае необходимости совершения нотариальных действий в присутствии и/или непосредственном участии Покупателя (в том числе заверение подписей уполномоченных лиц Покупателя).

1.2.5. Оплатить нотариальное оформление продажи Доли, удостоверение настоящего Договора, оформление государственной регистрации перехода права собственности на Долю, и расходы, с этим связанные.

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

2. ЦЕНА ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Определенная по итогам торгов цена Доли, передаваемой по настоящему Договору, составляет _____ (_____) рубля (ей), без НДС.

2.2. Сумма задатка, внесенная Покупателем для участия в аукционе, в размере _____ (_____) рубля (ей) на счет оператора Электронной торговой площадки "АРБбитЛот", ООО «Электронная торговая площадка»,
Номер счета 40702810429070013813

ИНН Получателя 1655269981

Банк ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК 042202824

Корр. счет 30101810200000000824.

Назначение платежа при пополнении лицевого счета участника торгов: "Задаток для участия в торгах (пополнение лицевого счета) НДС не облагается". в качестве задатка для участия в торгах, засчитывается в оплату приобретаемой доли.

2.3. Оставшаяся часть цены Доли, подлежащая уплате Покупателем, составляет _____ рубля (ей), без НДС и уплачивается Покупателем путем безналичного перечисления денежных средств на счет **Продавца в течение (30) рабочих дней с даты подписания Договора.**

по реквизитам:

банк получателя:

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК" (БЕРДСК)

БИК 045004763

ИНН 4401116480

КПП 544543001

кор.счет банка 30101810150040000763

расчетный счет № 40817810550224763902

в назначении платежа необходимо указать:

«Внесение суммы по Договору купли продажи за участие в торгах №___ (код (номер) торгов), номер лота и наименование должника».

2.3.1. Продавец не обязан принимать платеж, предложенный за Покупателя третьим лицом, поскольку из условий обязательства и его существа вытекает обязанность Покупателя исполнить обязательство лично (ч. 3 ст. 313 ГК РФ), в связи с чем обязательство по оплате Доли, осуществленное третьим лицом за Покупателя, не будет считаться надлежащим исполнением данного обязательства, полученный от третьего лица платеж будет возвращен третьему лицу¹.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца. В случае не поступления от Покупателя денежных средств в размере, установленном в п. 3.1. Договора, и в сроки, установленные в п. 3.3. Договора сроки, настоящий Договор считается прекратившим свое действие.

2.5. Все налоги и сборы, регистрация Доли и постановка на учет оплачиваются Покупателем самостоятельно и за свой счет.

2.6. Покупатель уведомлен и согласен, что сумма задатка, указанная в п. 3.2. Договора, не подлежит возврату Покупателю в случае отказа Покупателя от заключения Договора, а также в случае ненадлежащего исполнения Покупателем обязательств по Договору.

3. ПЕРЕДАЧА И ПРИНЯТИЕ ИМУЩЕСТВА

3.1. Продавец обязуется передать Долю Покупателю в течение __ (____) рабочих

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

дней с момента поступления денежных средств, указанных в п. 3.1., на расчетный счет Продавца. О точной дате, месте и времени передачи Имущества Продавец уведомляет Покупателя по телефону и по электронной почте, указанной Покупателем в разделе 9 настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязан принять Долю по Акту приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Право собственности на Долю переходят от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации в регистрирующем органе путем внесения соответствующих изменений о собственниках в ЕГРП.

3.4. Обязанности Продавца связанные с передачей Доли считаются исполненными с момента представления нотариусу, удостоверившему настоящий Договор, сведений об исполнении Покупателем своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе о произведенной Покупателем полной оплате Имущества, в течение (___) рабочих дней с даты исполнения Покупателем своих обязательств.

3.5. Оформление передачи Имущества происходит по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. _____, ул. _____, д. ____.

4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. При заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора Стороны принимают на себя обязательство выполнять требования о Конфиденциальности и Анतिकоррупционной оговорки.

5.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязанностей по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

6.РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1 Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

6.2 В случае если Стороны не придут к согласию, все споры и разногласия подлежат разрешению в суде по месту нахождения Продавца.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.4. Покупатель предоставляет право Продавцу на обработку, в т.ч.

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.06 №152-ФЗ "О персональных данных" (под обработкой персональных данных в названном Законе понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение). Указанные мною персональные данные предоставляются в целях заключения договора и исполнения договорных обязательств. Продавец может проверить достоверность предоставленных мною персональных данных, в том числе с использованием услуг других операторов, а также использовать информацию о неисполнении и/или ненадлежащем исполнении договорных обязательств при рассмотрении вопросов о предоставлении услуг и заключении новых договоров. Согласие действует с даты подписания Договора и в течение срока хранения документации. Согласие может быть отозвано мной путем подачи Продавцу письменного заявления об отзыве.

7.5. Оплата Доли производится по реквизитам, указанным в п. 9 Договора (Адреса и платежные реквизиты Сторон).

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

7.7. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению.

7.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Продавца, один экземпляр – для Покупателя и один для нотариуса.

8. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец: _____

Покупатель: _____

1 Для целей настоящего пункта платеж, совершенный физическим лицом, за идентичное физическое лицо, но в статусе индивидуального предпринимателя (или наоборот), также будет расценено, как совершение платежа третьим лицом.

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

Приложение №1
к договору купли-продажи № _____
от «___» _____ 202__ г.

ФОРМА
АКТ приема-передачи Имущества

г. _____

«___» _____ 202__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и
_____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, стороны,
совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

В соответствии с условиями Договора купли-продажи № _____ от «___» _____ 202__ г. Продавец передал, а Покупатель принял следующее Имущество:

- _____ доли в праве общей собственности на Квартиру, имеющую кадастровый номер _____, находящуюся на _____ этаже _____-этажного многоквартирного жилого дома.

Квартира, Доля в праве собственности на которую отчуждается, расположена по адресу:
_____.

Квартира, Доля в праве собственности на которую отчуждается, имеет следующие характеристики: Квартира состоит из _____ комнат, общая площадь Квартиры _____ кв. м.

Покупатель настоящим подтверждает, что Покупатель не имеет претензий к Продавцу.

От Продавца:

От Покупателя:

Подпись М.П.

Подпись М.П.