

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ (ПРОЕКТ)
недвижимого имущества (жилого дома и земельного участка)

г. Казань

«___» _____ 2026 г.

Пфефер Юлия Владимировна (дата рождения: 17.04.1985 г., место рождения: гор. Моршанск Тамбовской обл., СНИЛС: 060-497-845 81, ИНН: 682668506580, паспорт гражданина РФ серии 6805 № 223698, выдан Моршанским ГОВД Тамбовской области 16.06.2005 г., код подразделения: 682-012, адрес регистрации по месту жительства: 393950, Тамбовская обл., г. Моршанск, ул. Лотикова, д. 51), в лице финансового управляющего **Чермошенцева Виталия Валерьевича** (ИНН: 753003833800, СНИЛС: 165-579-978 40, почтовый адрес: 420105, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Магаданская, д. 18Б, кв. 175, тел.: +7 (993) 411-13-99, e-mail: varrnest@gmail.com) – члена Союза «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» (ОГРН: 1021603626098, ИНН: 1660062005, адрес СРО: 420034, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004), действующего на основании решения Арбитражного суда Тамбовской области от 09.12.2025 г. (резолютивная часть от 08.12.2025 г.) и определения Арбитражного суда Тамбовской области от 07.10.2026 г. по делу № А64-9977/2025, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

и

(для физического лица: ФИО, дата рождения: __.__.____ г., паспорт: серия ____ № _____, выдан _____, код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по _____ адресу: _____, ИНН: _____, СНИЛС: _____; для юридического лица: полное наименование, ОГРН: _____, ИНН: _____, КПП: _____, адрес местонахождения: _____, в лице _____, действующего на основании _____), именуемый(-ая, -ое) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности — «Сторона», заключили настоящий Договор на основании протокола о результатах проведения открытых торгов в электронной форме по продаже имущества Должника № _____ от «___» _____ 2026 г. о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Имущество»), составляющее **Лот № 1**:

- **Жилой дом**, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь: **144 кв. м**, кадастровый номер: **50:08:0040357:1800**;
- **Земельный участок**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь: **600 +/- 9 кв. м**, кадастровый номер: **50:08:0040357:1583**;
- Местоположение (адрес) Имущества: **Российская Федерация, Московская область, м.о. Истра, д. Еремеево, д. 308 (уч. 308).**

1.2. Продажа Имущества осуществляется в рамках процедуры реализации имущества гражданина, введенной в отношении должника Пфефер Юлии Владимировны решением Арбитражного суда Тамбовской области от 09.12.2025 г. по делу № А64-9977/2025, в порядке, предусмотренном статьями 110, 111, 138, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-

ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Положением о порядке, сроках и об условиях реализации обеспеченного залогом имущества, утвержденным конкурсным (залоговым) кредитором ПАО «АК БАРС» БАНК.

1.3. Отчуждаемое недвижимое имущество принадлежит Продавцу (Пфефер Ю.В.) на праве собственности на основании договора купли-продажи от 05.09.2024 г., заключенного с использованием кредитных средств по кредитному договору от 05.09.2024 г. с ПАО «АК БАРС» БАНК, что подтверждается материалами дела № А64-9977/2025 и заочным решением Истринского городского суда Московской области от 03.06.2025 г. по делу № 2-2795/2025.

1.4. Имущество является предметом залога (ипотеки) в пользу конкурсного кредитора ПАО «АК БАРС» БАНК. В соответствии с подпунктом 3 пункта 5 статьи 213.25, пунктом 1 статьи 18.1 и статьей 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также разъяснениями Высшего Арбитражного Суда РФ продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, влечет за собой прекращение залога в отношении указанного имущества. Ранее наложенные в рамках исполнительных производств аресты и ограничения распоряжения имуществом снимаются в силу прямого указания закона.

1.5. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество (включая уплату государственной пошлины), в полном объеме несет Покупатель.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Имущества (Лота № 1) сформирована по результатам открытых торгов в электронной форме на электронной торговой площадке «Арбитлот» (<https://torgi.arbitlot.ru>) в соответствии с протоколом о результатах торгов от «___» _____ 2026 г. и составляет:

_____ (_____) рублей

НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.2. Задаток в сумме _____ (_____) рублей ____ копеек, ранее внесенный Покупателем на банковский счет для участия в торгах в соответствии с Договором о задатке от «___» _____ 2026 г., засчитывается в счет оплаты стоимости приобретаемого Имущества.

2.3. Подлежащая доплате оставшаяся сумма в размере: _____ (_____) рублей

должна быть перечислена Покупателем в полном объеме в течение **30 (тридцати) календарных дней** со дня подписания настоящего Договора.

2.4. Оплата производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника, открытый в рамках процедуры банкротства:

Получатель: Пфефер Юлия Владимировна

ИНН получателя: 682668506580

Банк получателя: в ПАО "СОВКОМБАНК" (КОСТРОМА)

БИК: 044525987

Корр. счет: 30101810645374525987

ИНН БАНКА 4401116480

КПП БАНКА 440101001

Специальный счет для задатков: 40817810950232049182

Назначение платежа: «Оплата по договору купли-продажи от __. __. 2026 г. Лот № 1 (жилой дом и земельный участок), должник Пфефер Ю.В., дело № А64-9977/2025. Без НДС».

2.5. Обязательство Покупателя по оплате считается исполненным надлежащим образом с

момента зачисления денежных средств в полном объеме на указанный специальный расчетный счет Продавца.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Покупатель обязуется:

- 3.1.1. Своевременно и в полном объеме перечислить денежные средства в оплату Имущества в соответствии с условиями раздела 2 настоящего Договора;
- 3.1.2. Принять Имущество от Продавца по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня полной оплаты стоимости Имущества;
- 3.1.3. Своевременно предоставить в регистрирующий орган (орган регистрации прав / МФЦ) все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности, а также нести расходы по уплате государственной пошлины;
- 3.1.4. При необходимости самостоятельно совершить юридические и фактические действия по снятию обременений, прекратившихся в силу закона.

3.2. Продавец обязуется:

- 3.2.1. Передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней после поступления всей суммы оплаты на специальный счет Продавца;
- 3.2.2. Передать Покупателю имеющиеся оригиналы или копии правоустанавливающих и технических документов на Имущество;
- 3.2.3. Совместно с Покупателем подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности в уполномоченный орган (в том числе посредством электронного документооборота с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи).

4. Односторонний отказ и расторжение договора

4.1. В случае неоплаты либо неполной оплаты Покупателем цены Имущества в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания настоящего Договора Покупатель считается отказавшимся от исполнения принятых на себя обязательств.

4.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.1 Договора, настоящий Договор расторгается финансовым управляющим в одностороннем внесудебном порядке путем направления Покупателю письменного уведомления (по почте заказным письмом либо по адресу электронной почты). Договор считается расторгнутым со дня отправки указанного уведомления.

4.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 4.1 настоящего Договора, сумма внесенного задатка Покупателю не возвращается и подлежит включению в конкурсную массу Должника в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Переход права собственности и передача имущества

5.1. Передача жилого дома и земельного участка Продавцом и принятие их Покупателем оформляются двусторонним Актом приема-передачи, подписываемым уполномоченными представителями Сторон.

5.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Сторонами исключительно после поступления всей суммы цены Имущества, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.4. Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

6. Порядок разрешения споров и заключительные положения

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя

обязательств.

6.2. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, подлежат разрешению путем переговоров. При недостижении согласия споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Тамбовской области в рамках дела о банкротстве № А64-9977/2025.

6.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

6.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр — для органа регистрации прав (Росреестра), один экземпляр — для приобщения к материалам дела о банкротстве Должника.

ПРОДАВЕЦ:

Пфефер Юлия Владимировна

17.04.1985 г.р., ИНН: 682668506580,

СНИЛС: 060-497-845 81

Адрес: 393950, Тамбовская обл.,

г. Моршанск, ул. Лотикова, д. 51

В лице финансового управляющего:

Чермошенцева Виталия Валерьевича

(ИНН: 753003833800, СНИЛС: 165-579-978 40)

Член Союза СРО «ГАУ» (рег. № 24110)

Адрес для корр.: 420105, г. Казань, ул.

Магаданская, д. 18Б, кв. 175

Тел.: +7 (993) 411-13-99,

e-mail: varnrest@gmail.com

Финансовый управляющий:

_____/ В. В. Чермошенцев /
М.П.

ПОКУПАТЕЛЬ:

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан: _____

Дата выдачи: «__» _____ г.

Код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

ИНН: _____, СНИЛС: _____

Тел.: _____, e-mail: _____

Покупатель:

_____/ _____