

ПРОЕКТ
Договор купли-продажи № _____
(Лот № 2)

г. _____

« ____ » _____ 2026 года

Финансовый управляющий Ларионов Кирилл Александрович, ИНН 781303982220, СНИЛС 202-075-385 16, рег. номер 21913, член Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (Ассоциация «ДМСО», ИНН 2721099166, ОГРН 1032700295099, адрес СРО: 680020, Хабаровский край, город Хабаровск, Доступный пер., д. 13, офис 6), действующий **от имени Антипина Сергея Александровича**, 23.09.1988 г.р., место рождения: г. Тюмень, адрес места жительства: 625048, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Красных Зорь, д. 55, кв. 19, ИНН 720211985292, СНИЛС 122-428-573 36, на основании Решения Арбитражного суда Тюменской области от 02.03.2026 г. по делу № А70-9912/2025 (дата объявления резолютивной части 18.02.2026 г.), именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

_____, именуем__ в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Протоколом № _____ о результатах открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества должника от « ____ » _____ 2026 г. (либо иным документом, подтверждающим возникновение у Покупателя права на заключение договора купли-продажи по результатам торгов), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, а Покупатель обязуется принять Имущество и уплатить за него цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Предметом настоящего Договора является 1/2 доля в праве общей долевой собственности на следующее недвижимое имущество: помещение (нежилые помещения, расположенные в жилом доме (литера А)), назначение: нежилое, этаж № 01, площадь 193,4 кв. м, адрес объекта: Тюменская область, г. Тюмень, проезд Солнечный, д. 5, кадастровый номер 72:23:0110001:18886.

1.3. Имущество реализуется в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Антипина Сергея Александровича по правилам Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.4. Покупатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора ему была обеспечена возможность ознакомиться с имеющимися у Продавца правоустанавливающими документами, сведениями из ЕГРН, сообщением о торгах, условиями реализации Имущества, а также осуществить осмотр Имущества по месту его нахождения.

1.5. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что в отношении Имущества зарегистрировано обременение: договор долгосрочной аренды с АО «ТРИЦ», срок действия с 12.07.2019 по 30.06.2029. Покупатель приобретает Имущество с учетом указанного обременения и связанных с ним прав и обязанностей собственника.

1.6. Переход права собственности на Имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности.

1.7. Отсутствие факта государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю, в том числе по причине отказа, приостановления, возврата документов без рассмотрения, технической ошибки, действий (бездействия) органов регистрации прав, кадастрового учета, органов власти, организаций коммунальной инфраструктуры, третьих лиц либо по иным не зависящим от Продавца причинам, не является событием неисполнения настоящего Договора со стороны Продавца и не влечет применение к Продавцу положений п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.8. Покупателю известно и им принято, что сведения Единого государственного реестра недвижимости могут не содержать информации обо всех фактических обстоятельствах владения, пользования и распоряжения Имуществом, в том числе о правах третьих лиц, соглашениях о

пользовании, аренде, субаренде, безвозмездном пользовании, временном владении и пользовании, заключенных на срок, не требующий государственной регистрации, а также об иных фактических отношениях в отношении Имушества, не подлежащих внесению в ЕГРН либо не внесенных в него на дату подписания настоящего Договора.

1.9. Продавец не гарантирует, что фактическое владение, пользование либо доступ к Имушеству со стороны третьих лиц отсутствуют на дату заключения настоящего Договора, кроме сведений, прямо указанных в настоящем Договоре и имеющихся у Продавца документах. Кроме прямо указанных в настоящем Договоре обстоятельств, Финансовый управляющий не располагает достоверными сведениями о наличии иных зарегистрированных обременений либо оформленных прав третьих лиц в отношении Имушества.

1.10. Имушество по настоящему Договору реализуется как доля должника в праве общей долевой собственности. Покупатель осведомлен о правовом режиме общей долевой собственности и связанных с ним особенностях владения, пользования и распоряжения Имушеством.

2. Стоимость Имушества и порядок его оплаты

2.1. Цена продажи Имушества определяется в соответствии с предложением Покупателя, признанного победителем торгов (*либо иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве подлежит заключению договор*), и составляет _____ (_____) рублей ___ копеек, НДС не облагается.

2.2. Задаток в размере 900 000,00 рублей 00 копеек (девятьсот тысяч рублей ноль копеек), фактически перечисленный Покупателем для участия в торгах, засчитывается в счет оплаты цены Имушества по настоящему Договору.

2.3. Оставшаяся часть цены Имушества уплачивается Покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения уведомления Финансового управляющего о том, что собственник отказался от реализации преимущественного права покупки, не выразил волеизъявление в установленный срок либо не заключил договор купли-продажи и/или не оплатил Имушество в установленный срок, путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам:

ФИО получателя: Антипин Сергей Александрович; счет: 40817810450223331781; банк: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» ПАО «СОВКОМБАНК»; корр. счет: 30101810150040000763; БИК: 045004763; ИНН банка: 4401116480; КПП банка: 544543001.

2.4. Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на указанный в п. 2.3 настоящего Договора счет.

2.5. Все расходы по перечислению денежных средств, банковские комиссии и иные связанные с оплатой расходы несет Покупатель.

3. Передача Имушества. Состояние Имушества

3.1. Передача Имушества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами. Передаточный акт подписывается после полной оплаты цены Имушества, если иное прямо не вытекает из настоящего Договора или обязательных предписаний закона.

3.2. Имушество передается Покупателю в состоянии «как есть» по месту его нахождения, в фактическом, техническом, санитарном, эксплуатационном и правовом состоянии, существующем на дату подписания передаточного акта, со всеми явными и скрытыми недостатками, степенью физического износа, следами эксплуатации, переоборудования, перепланировки, реконструкции, ремонта либо их отсутствия.

3.3. Покупатель подтверждает, что самостоятельно и за свой счет осуществил либо имел реальную возможность осуществить проверку Имушества, в том числе его фактического состояния, площади, конфигурации, доступности, местоположения, состояния несущих и ограждающих конструкций, кровли, перекрытий, полов, отделки, оконных и дверных блоков, инженерных сетей, коммуникаций, узлов учета, а также правового режима, обременений, ограничений, режима использования и иных обстоятельств, способных повлиять на решение о приобретении Имушества и его цену.

3.4. Продавец, действующий в статусе финансового управляющего, не является изготовителем, застройщиком, техническим заказчиком, подрядчиком, эксплуатирующей

организацией либо лицом, осуществлявшим постоянное фактическое владение и использование Имущества, и потому не предоставляет заверений и гарантий относительно технического состояния Имущества, наличия либо отсутствия скрытых недостатков, пригодности Имущества для определенных целей Покупателя, фактической работоспособности и исправности инженерных систем и оборудования, а также соответствия Имущества требованиям пожарной, санитарно-эпидемиологической, экологической, градостроительной, строительной и иной обязательной документации.

3.5. Продавец не несет ответственности за качество, состояние, наличие, пропускную способность, исправность, укомплектованность, законность подключения, сохранность, бесперебойность работы либо возможность дальнейшей эксплуатации систем электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, кондиционирования, связи, охранно-пожарной сигнализации, наружных и внутренних сетей, а также приборов учета, распределительных щитов, запорной арматуры и иного оборудования, относящегося к Имуществу либо обслуживающего его.

3.6. Продавец не отвечает за отсутствие у Покупателя возможности использовать Имущество по избранному им назначению, за необходимость получения согласований, разрешений, технических условий, заключения договоров с ресурсоснабжающими, управляющими, сетевыми и иными организациями, проведения ремонта, реконструкции, перепланировки, модернизации, восстановления, очистки, вывоза имущества, мусора либо устранения недостатков Имущества.

3.7. После подписания передаточного акта все расходы по содержанию Имущества, обеспечению доступа к нему, охране, эксплуатации, ремонту, страхованию, оплате коммунальных, эксплуатационных, налоговых и иных платежей несет Покупатель. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит к Покупателю с момента подписания передаточного акта.

3.8. Подписание Покупателем настоящего Договора и передаточного акта подтверждает отсутствие у него претензий к Продавцу по количеству, качеству, комплектности, техническому, санитарному, правовому и фактическому состоянию Имущества, кроме случаев умышленного сокрытия Продавцом сведений, достоверно известных ему и имеющих существенное значение для заключения настоящего Договора.

3.9. Обнаружение после передачи Имущества недостатков, в том числе скрытых, конструктивных, инженерных, эксплуатационных, правовых или иных, само по себе не является основанием для отказа Покупателя от настоящего Договора, уменьшения цены, возврата Имущества, взыскания с Продавца убытков, расходов на устранение недостатков, неустойки или иных санкций, за исключением случаев, прямо предусмотренных императивными нормами законодательства Российской Федерации.

3.10. Нахождение в Имуществе движимого имущества, оборудования, материалов, отходов, документов либо имущества третьих лиц, не входящих в предмет продажи, само по себе не свидетельствует о ненадлежащем исполнении настоящего Договора Продавцом и не образует основания для предъявления к нему требований имущественного характера.

3.11. Покупатель подтверждает, что до подписания настоящего Договора самостоятельно и по собственной инициативе запросил и получил актуальную выписку из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Имущества, ознакомился с содержащимися в ней сведениями об объекте недвижимости, его характеристиках, кадастровом номере, площади, назначении, виде зарегистрированного права, а также со сведениями о зарегистрированных ограничениях прав и обременениях.

Покупатель подтверждает, что ему известны все сведения о зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости ограничениях прав и обременениях Имущества, имеющиеся на дату подписания настоящего Договора, и что он приобретает Имущество с учетом таких сведений.

Покупателю также известно и им принято, что сведения Единого государственного реестра недвижимости могут не содержать информации обо всех фактических обстоятельствах пользования Имуществом, в том числе о правах третьих лиц, соглашениях о пользовании, аренде, найме, временном владении и пользовании, заключенных на срок, не требующий государственной

регистрации, а также об иных фактических отношениях в отношении Имущества, не подлежащих внесению в ЕГРН либо не внесенных в него на дату подписания настоящего Договора.

3.12. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что на дату заключения настоящего Договора в отношении Имущества могут существовать фактические отношения пользования третьих лиц, включая аренду, субаренду, безвозмездное пользование, допуск, размещение имущества, оборудования либо иное фактическое владение и пользование, сведения о которых могут отсутствовать в ЕГРН, в том числе в случаях, когда соответствующие соглашения не подлежат государственной регистрации.

3.13. Финансовый управляющий не несет ответственности за наличие либо последующее выявление обстоятельств, указанных в пункте 3.12. настоящего Договора, если сведения о них отсутствовали в переданных ему документах либо не были достоверно известны Финансовому управляющему на дату подписания настоящего Договора. Урегулирование отношений с фактическими пользователями Имущества после его передачи осуществляется Покупателем самостоятельно и за свой счет.

3.14. Вопросы освобождения Имущества от имущества третьих лиц, смены замков, восстановления доступа, оформления договорных отношений с фактическими пользователями, ресурсоснабжающими и иными организациями после передачи Имущества решаются Покупателем самостоятельно и за его счет.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом особенностей, прямо предусмотренных настоящим Договором.

4.2. В случае неоплаты Покупателем оставшейся части цены Имущества в срок, установленный п. 2.3 настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке, а задаток возврату не подлежит. Указанное правило применяется в случае, если после завершения процедуры реализации преимущественного права покупки Имущество подлежит реализации Покупателю. Продавец вправе предложить заключить договор купли-продажи иному лицу в порядке, установленном Законом о банкротстве и условиями торгов.

4.3. Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений и документов, представленных Покупателем, а также за последствия указания Покупателем неверных реквизитов, адресов, контактных данных и иной информации.

4.4. Продавец не несет ответственности за убытки Покупателя, связанные с экономической неэффективностью приобретения Имущества, невозможностью достижения ожидаемого коммерческого результата, ограничениями режима общей долевой собственности, взаимодействием с сособственником, арендатором, ресурсоснабжающими организациями, государственными органами, органами регистрации прав либо иными третьими лицами.

4.5. Имущество возврату не подлежит, за исключением случаев, прямо предусмотренных императивными нормами законодательства Российской Федерации. После подписания передаточного акта Покупатель не вправе предъявлять к Финансовому управляющему требования, связанные с техническим состоянием Имущества, состоянием коммуникаций, наличием явных или скрытых недостатков, фактическим использованием Имущества третьими лицами, а также с невозможностью использования Имущества для целей Покупателя, за исключением случаев умышленного сокрытия Финансовым управляющим обстоятельств, достоверно ему известных.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, соответствующая Сторона обязана по возможности уведомить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств и их влиянии на исполнение Договора.

5.3. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны стремятся урегулировать путем переговоров и обмена письменными сообщениями.

6.2. При недостижении соглашения спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств Сторон либо до прекращения по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.2. Все уведомления, сообщения и документы по настоящему Договору могут направляться по почтовым адресам, адресам электронной почты либо иным реквизитам, письменно сообщенным Сторонами друг другу. Риск неполучения корреспонденции по причинам, зависящим от адресата, несет адресат.

7.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности, получению выписок, доверенностей, технических документов, а также иные расходы, связанные с оформлением прав Покупателя на Имущество, несет Покупатель.

7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения в письменной форме и подписания Сторонами, если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором или законом.

7.5. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

7.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, либо в иную уполномоченную организацию при электронной подаче документов.

7.7. ПОРЯДОК ПРЕДЛОЖЕНИЯ СОСОБСТВЕННИКУ ИМУЩЕСТВА ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРАВОМ ПОКУПКИ ЭТОГО ИМУЩЕСТВА. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня определения победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) на любом этапе реализации имущества финансовый управляющий обязан направить заказным письмом с уведомлением о вручении сособственнику соответствующего Имущества предложение воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов (в том числе иным лицом, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи), и заключить договор купли-продажи по указанной цене. В случае отсутствия его волеизъявления или отказа в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения такого почтового отправления от покупки этого имущества имущество должника подлежит реализации победителю торгов (в том числе иному лицу, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи). В случае если указанное почтовое отправление поступило в отделение почтовой связи по адресу сособственника, однако не было им получено и по истечении срока хранения было возвращено отправителю либо передано на временное хранение оператором почтовой связи, датой отказа (отсутствия волеизъявления) считается дата возврата почтового отправления отправителю либо дата передачи на временное хранение - в зависимости от того, какое событие наступило ранее.

7.8. Настоящий Договор заключен с учетом преимущественного права покупки сособственника. До истечения срока, указанного в п. 7.7 настоящего Договора, а в случае получения от сособственника волеизъявления о намерении приобрести Имущество - до истечения срока оплаты по договору, заключенному с сособственником, **Продавец вправе не осуществлять передачу Имущества, не подписывать передаточный акт и не подавать документы на**

государственную регистрацию перехода права собственности к Покупателю. Наличие указанной процедуры само по себе не является нарушением обязательств Продавца.

7.9. В случае если сособственник реализует преимущественное право покупки и в установленный срок заключит договор купли-продажи Имущества по цене, предложенной Покупателем, а также полностью оплатит цену такого договора, настоящий Договор считается прекращенным автоматически с даты направления Продавцом Покупателю письменного уведомления о реализации сособственником преимущественного права покупки. В таком случае денежные средства, фактически полученные от Покупателя по настоящему Договору, подлежат возврату Покупателю без начисления процентов, неустойки, убытков и иных санкций в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления соответствующих денежных средств от сособственника на счет, указанный Продавцом.

7.10. В случае если сособственник в установленный срок не выразит волю на приобретение Имущества, откажется от его приобретения либо не оплатит цену по договору купли-продажи в установленный срок, **настоящий Договор сохраняет силу на согласованных в нем условиях**, а Покупатель не вправе ссылаться на процедуру реализации преимущественного права покупки как на основание для отказа от исполнения настоящего Договора или изменения его условий.

8. Реквизиты и подписи Сторон

ПРОДАВЕЦ:

Антипин Сергей Александрович
23.09.1988 г.р., место рождения: г. Тюмень,
адрес места жительства: 625048,
Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Красных
Зорь, д. 55, кв. 19,
ИНН 720211985292,
СНИЛС 122-428-573 36
Паспорт ...
в лице
Финансового управляющего Ларионова
Кирилла Александровича
Почтовый адрес: 197136, г. Санкт-
Петербург, а/я 11
Электронная почта: ka.larionov@ya.ru
Телефон: +7-993-259-22-21
От имени Продавца: финансовый
управляющий

_____ / _____

ПОКУПАТЕЛЬ:

ИНН/ОГРН/паспорт: _____

Адрес: _____
Электронная почта: _____

Телефон: _____

От имени Покупателя: _____

_____/_____