

(ВНИМАНИЕ: Настоящий проект не является окончательной редакцией договора! Окончательная редакция договора может быть составлена только по итогам проведения торгов)

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

г Ростов-на-Дону

« »

2026 г.

Требратов Сергей Александрович, именуемый (-ая) в дальнейшем «Продавец», в лице финансового управляющего Гаспарьяна Альберта Эрнестовича, действующего на основании решения Арбитражного суда Ростовской области от 14.01.2026 г. (резолютивная часть объявлена 29.12.2025 г.) по делу № А53-37809/2025, с одной стороны, и _____, именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество (далее по тексту – Имущество): Жилой дом Адрес РОССИЯ, Ростовская область, г. Батайск, ул. Железнодорожная, д.32-а Земельный участок 317 м² • кад. № 61:46:0010906:1510 • право собственности, Дом 121,9 м² • кад. № 61:46:0010906:1521 • 2017 г. • этажность – 2 • стены – кирпичные.

1.2. Решением Батайского городского суда Ростовской области от 06.08.2024 года по делу № 2-1732/2024 совместно нажитое имущество было разделено, а доля должника в праве собственности на вышеперечисленные объекты была определена в размере ¼ Должнику - Требратову Сергею Александровичу, бывшей супруге и двум несовершеннолетним детям, при этом имущество находится в залоге ПАО «Сбербанк», требования банка признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов Требратова Сергея Александровича определением Арбитражного суда Ростовской области (резолютивная часть объявлена 26.05.2026) по делу № А53-37809/2025 в размере 1 653 537,63 руб., из них: 1638309,24 руб. основной долг, 12988,92 руб. проценты, 2239,47 руб. неустойка в третью очередь реестра требований кредиторов должника. Требования ПАО «Сбербанк» вытекающие из кредитного договора №44286 от 27.03.2018 в сумме 1 578 413,14 руб. считать как обеспеченные залогом вышеперечисленного имущества.

1.3. На Имущество зарегистрировано ограничение (обременение) права: находится в залоге у ПАО Сбербанк (ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195).

1.4. Настоящий договор заключается Сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества Продавца, состоявшихся _____. на электронной торговой площадке _____, размещенной на сайте в сети Интернет _____.

2. Обязанности Сторон

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Подготовить Имущество к передаче, включая составление передаточного акта, указанного в п. 4.1. настоящего договора.

2.1.2. Передать Покупателю Имущество по акту в срок, установленный п. 4.2. настоящего договора.

2.1.3. Представить Покупателю все документы необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить цену, указанную в п. 3.1. настоящего договора, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.2.2. Перед принятием Имущества осмотреть предаваемое Имущество и при отсутствии мотивированных претензий к состоянию имущества, принять Имущество, подписав передаточный акт.

2.2.3. За свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Стоимость Имущества и порядок его оплаты

3.1. Общая стоимость Имущества составляет _____ (_____) руб. ____ коп.

3.2. Задаток в сумме _____ (_____) руб. ____ коп., внесенный Покупателем в обеспечение исполнения обязательств как участника торгов, засчитывается в счет оплаты Имущества.

3.3. За вычетом суммы задатка Покупатель должен уплатить _____ (_____) руб. ____ коп., в течение 30 дней со дня подписания настоящего договора. Оплата производится на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего договора.

4. Передача Имущества

4.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение 5 рабочих дней со дня его полной оплаты, согласно раздела 3 настоящего договора.

4.3. Переход права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами передаточного акта, указанного в п. 4.1. настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. Стороны договорились, что не поступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 3.3 настоящего Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при:

- надлежащем исполнении Сторонами своих обязательств;
- расторжении в предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором случаях.

6.2. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. При не достижении согласия споры и разногласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ростовской области.

6.3. Во всем ином, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7. Реквизиты сторон

Продавец	Покупатель
Требратов Сергей Александрович дата рождения: 31.12.1991 место рождения: с. Укромное Симферопольский район Крымская АССР Украинской ССР СНИЛС: 186-651-385 08 ИНН 616713706272 регистрация по месту жительства: 346880, Ростовская область, г Батайск, ул Железнодорожная, д 32 Банковские реквизиты: р/с 40817810050231048259 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК", к\с 30101810150040000763, БИК 045004763	
Финансовый управляющий Требратова Сергея Александровича А.Э. Гаспарьян	_____

АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

г Батайск

8 сентября 2026 г.

Требратов Сергей Александрович, именуемый (-ая) в дальнейшем «Продавец», в лице финансового управляющего Гаспарьяна Альберта Эрнестовича, действующего на основании решения Арбитражного суда Ростовской области от 14.01.2026 г. (резолютивная часть объявлена 29.12.2025 г.) по делу № А53-37809/2025, с одной стороны, и _____, именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение п. 2.1.2. Договора купли продажи от __.__.____ г. (далее по тексту – Договор), заключенного между Сторонами, Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующее имущество (далее по тексту – Имущество): _____.
2. Во исполнение п. 2.1.3. Договора Продавец передал Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на указанное Имущество.
3. Претензий к состоянию передаваемого Имущества Покупатель не имеет.
4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами настоящего акта.
5. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____.

Продавец	Покупатель
Требратов Сергей Александрович дата рождения: 31.12.1991 место рождения: с. Укромное Симферопольский район Крымская АССР Украинской ССР СНИЛС: 186-651-385 08 ИНН 616713706272 регистрация по месту жительства: 346880, Ростовская область, г Батайск, ул Железнодорожная, д 32 Банковские реквизиты: р/с 40817810050231048259 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК", к/с 30101810150040000763, БИК 045004763	
Финансовый управляющий Требратова Сергея Александровича А.Э. Гаспарьян	