

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
/по лоту № 1 торгов/
(ПРОЕКТ)

город Энгельс

«__» _____ 2026 года

Финансовый управляющий Геюшовой Сиятел Васифовны (дата рождения: 06.11.1996, место рождения: гор. Энгельс Саратовской обл., СНИЛС: 163-485-890 02, ИНН: 644930379638, ОГРНИП: 322645700050042, адрес регистрации: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Халтурина, д. 23, кв. 38, далее – Должник) Баскаков Дмитрий Анатольевич (ИНН 645200362312, СНИЛС 048-858-215-04, адрес для направления корреспонденции: 410004, г. Саратов, ул. Астраханская, д. 22/36, п/о № 4, а/я № 5), являющийся членом Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (ИНН 8601019434, ОГРН 1028600516735, адрес: 115088, г. Москва, ул. Симоновский Вал, д. 8, к. 2, помещ. 1/2, офис 1), действующий от имени Должника в пределах полномочий, установленных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на основании решения Арбитражного суда Саратовской области от 09.06.2026 по делу № А57-17441/2025, резолютивная часть которого объявлена 04.06.2026, именуемый далее «Продавец», с одной стороны,

и _____,

именуемый(ая) далее «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет и общие условия договора

1.1. В соответствии с протоколом о результатах проведения торгов по продаже имущества Должника от «__» _____ 2026 года Продавец обязуется передать Покупателю в собственность указанные ниже объекты недвижимости, а также передать принадлежащие Должнику права и обязанности арендатора земельного участка с кадастровым номером 64:50:021302:90 в объеме, принадлежащем Должнику и зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости, а Покупатель обязуется принять указанное имущество и имущественное право, далее совместно именуемые «Имущество», и оплатить их в порядке и на условиях настоящего договора.

В состав Имущества входят:

1. Здание, назначение: нежилое, наименование: здание, количество этажей: 2, в том числе подземных этажей: 0, площадь 1 272,7 кв. м, кадастровый номер: 64:50:000000:14980, расположенное по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, г. Энгельс, пр-кт Строителей, д. 30а.

Право собственности Должника зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись государственной регистрации № 64:50:000000:14980-64/087/2023-30 от 28.09.2023.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости в отношении указанного здания зарегистрированы следующие ограничения прав и обременения:

ипотека в пользу АО «Банк «Агророс» (ИНН 6453033870, ОГРН 1026400001770), запись государственной регистрации № 64:50:000000:14980-64/073/2024-31 от 19.02.2024. В выписке из ЕГРН в графе о сроке ограничения указано: с 19.02.2024 по 14.02.2025. Основание государственной регистрации – договор ипотеки (залога недвижимого имущества) от 16.02.2024;

запрещение регистрации, запись государственной регистрации № 64:50:000000:14980-64/136/2025-32 от 17.06.2025, срок действия ограничения не установлен. Основание государственной регистрации – постановление судебного пристава-исполнителя от 15.05.2025 Энгельского районного отдела судебных приставов Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Саратовской области. В сведениях ЕГРН также указано постановление о внесении изменений в ранее вынесенное постановление от 24.11.2025;

аренда, запись государственной регистрации № 64:50:000000:14980-64/136/2021-26. Иные сведения о данном обременении в представленной выписке ЕГРН о правах отдельного лица не приведены.

2. Здание, назначение: нежилое, наименование: нежилое одноэтажное кирпичное здание, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей: 0, площадь 15,3 кв. м, кадастровый номер: 64:50:021402:2012, расположенное по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, г. Энгельс, пр-кт Строителей, д. 30а.

Право собственности Должника зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись государственной регистрации № 64:50:021402:2012-64/087/2023-21 от 28.09.2023.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости в отношении указанного здания зарегистрированы следующие ограничения прав и обременения:

ипотека в пользу АО «Банк «Агророс» (ИНН 6453033870, ОГРН 1026400001770), запись государственной регистрации № 64:50:021402:2012-64/087/2024-22 от 19.02.2024. В выписке из ЕГРН в графе о сроке ограничения указано: с 19.02.2024 по 14.02.2025. Основание государственной регистрации – договор ипотеки (залога недвижимого имущества) от 16.02.2024;

запрещение регистрации, запись государственной регистрации № 64:50:021402:2012-64/136/2025-23 от 17.06.2025, срок действия ограничения не установлен. Основание государственной регистрации – постановление судебного пристава-исполнителя от 15.05.2025 Энгельского районного отдела судебных приставов Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Саратовской области.

3. Здание, назначение: нежилое, наименование: нежилое одноэтажное кирпичное здание, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей: 0, площадь 22,5 кв. м, кадастровый номер: 64:50:021402:2013, расположенное по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, г. Энгельс, пр-кт Строителей, д. 30а.

Право собственности Должника зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись государственной регистрации № 64:50:021402:2013-64/074/2023-20 от 28.09.2023.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости в отношении указанного здания зарегистрированы следующие ограничения прав и обременения:

ипотека в пользу АО «Банк «Агророс» (ИНН 6453033870, ОГРН 1026400001770), запись государственной регистрации № 64:50:021402:2013-64/087/2024-21 от 19.02.2024. В выписке из ЕГРН в графе о сроке ограничения указано: с 19.02.2024 по 14.02.2025. Основание государственной регистрации – договор ипотеки (залога недвижимого имущества) от 16.02.2024;

запрещение регистрации, запись государственной регистрации № 64:50:021402:2013-64/136/2025-22 от 17.06.2025, срок действия ограничения не установлен. Основание государственной регистрации – постановление судебного пристава-исполнителя от 15.05.2025 Энгельсского районного отдела судебных приставов Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Саратовской области.

4. Право аренды земельного участка площадью 5 477 кв. м, кадастровый номер: 64:50:021302:90, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под существующую заготовительную мастерскую, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, пр-кт Строителей, д. 30а, срок аренды – с 13.10.2007 на 49 лет.

Земельный участок с кадастровым номером 64:50:021302:90 находится в собственности Российской Федерации.

Право аренды Должника зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись государственной регистрации № 64:50:021302:90-64/087/2023-25 от 29.09.2023, срок действия – с 13.10.2007 на 49 лет.

Принадлежащие Должнику права и обязанности арендатора основаны на договоре аренды с множественностью лиц на стороне арендатора находящегося в федеральной собственности земельного участка № 850 от 18.03.2008 с учетом дополнительных соглашений, договоров замены стороны в обязательстве и иных документов, на основании которых зарегистрировано право аренды Должника.

Предметом настоящего договора является принадлежащее Должнику право аренды указанного земельного участка и связанные с ним права и обязанности арендатора в объеме, принадлежащем Должнику, а не право собственности на земельный участок.

Одновременно в отношении земельного участка зарегистрировано право аренды Гарибова Камила Гариб Оглы, запись государственной регистрации № 64:50:021302:90-64/137/2022-19 от 16.05.2022, срок действия – с 13.10.2007 на 49 лет.

Права и обязанности Гарибова Камила Гариб Оглы как иного лица на стороне арендатора не являются предметом настоящего договора, не передаются Покупателю и вследствие заключения настоящего договора не прекращаются.

В отношении права аренды земельного участка по состоянию на 02.07.2026 в Едином государственном реестре недвижимости также содержатся следующие записи об ипотеке в пользу АО «Банк «Агророс» (ИНН 6453033870, ОГРН 1026400001770):

запись государственной регистрации № 64:50:021302:90-64/087/2024-28 от 19.02.2024;

запись государственной регистрации № 64:50:021302:90-64/087/2024-27 от 19.02.2024.

Согласно сведениям ЕГРН предметом указанных регистрационных записей является право аренды земельного участка. В отношении обеих записей в графе о сроке ограничения указано: с 19.02.2024 по 14.02.2025. Основанием государственной регистрации является договор ипотеки (залога недвижимого имущества) от 16.02.2024.

1.2. Стороны осведомлены, что в составе Имущества реализуются объекты недвижимости, принадлежащие Должнику на праве собственности, а также принадлежащее Должнику право аренды земельного участка с кадастровым номером 64:50:021302:90.

1.3. Покупателю до заключения настоящего договора предоставлена возможность ознакомиться с Имуществом, настоящим договором, Положением о порядке, условиях и сроках реализации Имущества, правоустанавливающими документами, договором аренды земельного участка № 850 от 18.03.2008, имеющимися у Продавца документами к нему, сведениями Единого государственного реестра недвижимости, а также сведениями о зарегистрированных правах, ограничениях и обременениях Имущества.

1.4. Покупатель уведомлен о наличии зарегистрированной аренды здания с кадастровым номером 64:50:000000:14980, о наличии иного арендатора земельного участка с кадастровым номером 64:50:021302:90 – Гарибова Камила Гариб Оглы, об ипотеке в пользу АО «Банк «Агророс», а также о зарегистрированных запрещениях совершения регистрационных действий.

1.5. Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях и обременениях, содержащиеся в настоящем проекте договора, определены на основании представленных сведений ЕГРН. При заключении договора по результатам Торгов указанные сведения подлежат приведению в соответствие со сведениями ЕГРН, актуальными на дату заключения договора, без изменения состава реализуемого единого лота и иных условий Торгов.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Имущества, определенная по результатам Торгов, составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

2.2. Внесенный Покупателем для участия в Торгах задаток в размере _____ (_____) рублей ____ копеек засчитывается в счет оплаты цены Имущества по настоящему договору.

2.3. Оставшаяся после зачета задатка часть цены Имушества в размере _____ (_____) рублей ____ копеек подлежит перечислению Покупателем не позднее 30 календарных дней с даты заключения настоящего договора.

2.4. Оплата производится путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника, предназначенный для зачисления денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, реквизиты которого указаны в разделе 8 настоящего договора.

2.5. Обязательство Покупателя по оплате цены Имушества считается исполненным с момента поступления на специальный банковский счет Должника полной суммы денежных средств, подлежащей оплате по настоящему договору, с учетом зачета внесенного Покупателем задатка.

3. Передача Имушества

3.1. Продавец обязуется передать Покупателю Имушество в течение 15 календарных дней с момента поступления полной оплаты цены Имушества на специальный банковский счет Должника.

3.2. Объекты недвижимости, входящие в состав Имушества, передаются Покупателю по акту приема-передачи, подписываемому Продавцом и Покупателем.

3.3. Одновременно с передачей Имушества Покупателю передается имеющаяся у Продавца документация на Имушество, необходимая для осуществления приобретенных Покупателем прав.

3.4. С даты подписания акта приема-передачи ответственность за сохранность переданных объектов недвижимости, а также риск их случайной гибели или случайного повреждения несет Покупатель.

3.5. Передача Имушества Покупателю и подача документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости и перехода права аренды земельного участка с кадастровым номером 64:50:021302:90, осуществляются после поступления полной оплаты цены Имушества на специальный банковский счет Должника.

4. Переход прав и обязанностей арендатора земельного участка

4.1. В составе единого лота к Покупателю передаются принадлежащие Должнику права и обязанности арендатора по договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, находящегося в федеральной собственности земельного участка № 850 от 18.03.2008 в отношении земельного участка с кадастровым номером 64:50:021302:90 в объеме, принадлежащем Должнику и зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости.

4.2. Настоящий договор в части положений настоящего раздела является основанием для оформления перехода к Покупателю принадлежащего Должнику права аренды земельного участка и связанных с ним прав и обязанностей арендатора в составе сделки по продаже единого лота.

Заключение отдельного возмездного договора уступки прав и обязанностей по договору аренды между Продавцом и Покупателем настоящим договором не предусматривается.

4.3. Право аренды земельного участка передается Покупателю в составе Имушества по единой цене продажи лота, определенной по результатам Торгов. Отдельная цена права аренды земельного участка настоящим договором не устанавливается.

4.4. Переход к Покупателю принадлежащих Должнику прав и обязанностей арендатора осуществляется с соблюдением законодательства Российской Федерации и условий договора аренды № 850 от 18.03.2008.

4.5. Продавец и Покупатель после полной оплаты цены Имушества обязуются совершить необходимые зависящие от них действия для государственной регистрации перехода к Покупателю принадлежащего Должнику права аренды земельного участка.

Покупатель по требованию Продавца представляет документы и сведения, необходимые для проведения государственной регистрации.

4.6. Стороны совершают предусмотренные законодательством Российской Федерации действия, необходимые для уведомления Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области о переходе к Покупателю принадлежащих Должнику прав и обязанностей арендатора.

4.7. Наличие на стороне арендатора Гарибова Камила Гариб Оглы учтено Покупателем при заключении настоящего договора. Переход к Покупателю прав и обязанностей Должника не прекращает и не изменяет сам по себе зарегистрированные права Гарибова Камила Гариб Оглы и не означает передачу Покупателю принадлежащих указанному лицу прав.

4.8. С момента государственной регистрации перехода права аренды Покупатель осуществляет переданные ему права и исполняет связанные с ними обязанности арендатора в объеме, определяемом договором аренды № 850 от 18.03.2008, документами к нему, сведениями ЕГРН и законодательством Российской Федерации.

Обязательства Должника, возникшие до перехода права аренды к Покупателю, определяются в соответствии с условиями договора аренды и законодательством Российской Федерации и не считаются переданными Покупателю исключительно в силу заключения настоящего договора, если иное прямо не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

4.9. Имеющиеся у Продавца документы, относящиеся к праву аренды земельного участка и необходимые для осуществления Покупателем перешедших к нему прав, передаются Покупателю после полной оплаты цены Имушества.

5. Государственная регистрация перехода прав

5.1. Право собственности Покупателя на здания с кадастровыми номерами 64:50:000000:14980, 64:50:021402:2012 и 64:50:021402:2013 возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

5.2. Переход к Покупателю принадлежащего Должнику права аренды земельного участка с кадастровым номером 64:50:021302:90 осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и договором аренды земельного участка № 850 от 18.03.2008.

5.3. После поступления полной оплаты цены Имушества Продавец и Покупатель совершают предусмотренные законодательством Российской Федерации действия и представляют необходимые документы для государственной регистрации перехода прав на Имушество.

5.4. Продавец считается исполнившим обязанность по совершению зависящих от него регистрационных действий после надлежащего представления в орган регистрации прав документов и совершения иных действий, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации должны быть совершены финансовым управляющим для государственной регистрации перехода соответствующих прав.

6. Ответственность Сторон. Последствия нарушения срока оплаты

6.1. Сторона договора, имущественные интересы которой нарушены вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств другой Стороной, вправе требовать возмещения причиненных ей убытков в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения Покупателем обязанности по полной оплате приобретаемого Имушества в срок, установленный настоящим договором, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

6.3. Покупатель, подписавший протокол о результатах Торгов и настоящий договор, но не исполнивший обязанность по оплате Имушества в установленный срок, утрачивает право на возврат внесенного им задатка.

6.4. Последствия, предусмотренные пунктами 6.2 и 6.3 настоящего договора, применяются также в случае неполного либо частичного исполнения Покупателем обязанности по оплате Имушества, если полная цена Имушества не внесена в установленный настоящим договором срок.

6.5. Настоящий договор считается прекращенным в связи с односторонним отказом Продавца от его исполнения по истечении 14 календарных дней со дня получения Покупателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора либо со дня, когда указанное уведомление считается доставленным Покупателю в соответствии со статьей 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.6. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора направляется Покупателю заказным письмом с уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в заявке на участие в Торгах и настоящем договоре, а также по адресу электронной почты, указанному Покупателем в заявке на участие в Торгах и настоящем договоре.

7. Ограничения и обременения Имушества

7.1. Покупатель уведомлен о зарегистрированных правах, ограничениях и обременениях Имушества, указанных в разделе 1 настоящего договора.

7.2. Правовые последствия реализации Имушества в части прекращения, сохранения и государственной регистрации прекращения зарегистрированных ограничений и обременений определяются законодательством Российской Федерации.

7.3. Ипотеки в пользу АО «Банк «Агророс», зарегистрированные в отношении реализуемого Имушества на основании договора ипотеки (залога недвижимого имущества) от 16.02.2024, прекращаются в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации в связи с реализацией предмета залога в процедуре банкротства.

Погашение регистрационных записей об ипотеке осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

АО «Банк «Агророс» после наступления предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований совершает необходимые зависящие от него действия для погашения соответствующих регистрационных записей об ипотеке.

7.4. По сведениям ЕГРН в отношении здания с кадастровым номером 64:50:000000:14980 зарегистрировано обременение в виде аренды, запись государственной регистрации № 64:50:000000:14980-64/136/2021-26.

Покупатель уведомлен о наличии указанного зарегистрированного обременения.

Правовые последствия перехода права собственности на указанное здание для зарегистрированной аренды определяются законодательством Российской Федерации.

Настоящий договор сам по себе не является основанием для прекращения указанной аренды и не содержит заверения Продавца о прекращении указанного обременения вследствие реализации Имушества.

7.5. Покупатель уведомлен о наличии в представленных сведениях ЕГРН следующих запрещений регистрации:

в отношении здания с кадастровым номером 64:50:000000:14980 – запись № 64:50:000000:14980-64/136/2025-32 от 17.06.2025;

в отношении здания с кадастровым номером 64:50:021402:2012 – запись № 64:50:021402:2012-64/136/2025-23 от 17.06.2025;

в отношении здания с кадастровым номером 64:50:021402:2013 – запись № 64:50:021402:2013-64/136/2025-22 от 17.06.2025.

7.6. Указанные в пункте 7.5 настоящего договора запрещения зарегистрированы до признания Должника несостоятельным (банкротом).

Продавец в пределах предоставленных ему законодательством о банкротстве полномочий совершает необходимые действия, направленные на погашение соответствующих регистрационных записей и обеспечение государственной регистрации перехода прав на Имушество.

8. Прочие условия договора

8.1. Споры, возникающие между Сторонами в связи с заключением, исполнением, изменением или прекращением настоящего договора, Стороны стремятся разрешить путем переговоров. При недостижении соглашения спор подлежит рассмотрению судом в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными законодательством Российской Федерации.

8.2. Изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии их совершения в письменной форме и подписания Сторонами либо их надлежащим образом уполномоченными представителями, если иной порядок не установлен законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Продавца и Покупателя и один экземпляр для представления в орган регистрации прав при необходимости его представления на бумажном носителе.

8.4. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств либо до прекращения договора по основаниям, предусмотренным настоящим договором или законодательством Российской Федерации.

8.5. Во всем остальном, что прямо не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также Положением о порядке, условиях и сроках реализации имущества Должника.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

9.1. Продавец:

Финансовый управляющий

Геюшовой Сиятел Васифовны

Баскаков Дмитрий Анатольевич

Адрес для направления корреспонденции:

410004, г. Саратов, ул. Астраханская, д. 22/36, п/о № 4, а/я № 5

ИНН получателя: 644930379638

Счет для перечисления денежных средств, вырученных от реализации предмета залога:

расчетный счет: 40817810600015000001

банк получателя: АО «Банк «Агророс»

БИК: 046311772

корреспондентский счет: 30101810600000000772

ИНН банка: 6453033870

КПП банка: 645401001

Финансовый управляющий

_____/ Баскаков Д.А. /

9.2. Покупатель:

Ф.И.О. / полное наименование:

Дата рождения / ОГРН:

ИНН:

Паспортные данные:

Адрес регистрации / место нахождения:

Почтовый адрес:

Адрес электронной почты:

Телефон:

Банковские реквизиты:

Покупатель

_____/_____/