

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

город Пенза

«__» _____ 2026 года

Финансовый управляющий имуществом Ахмярова Рашида Алиевича (дата рождения: 30.09.1955, место рождения: г. Харьков, Украина, СНИЛС 031-905-477-37, ИНН 583600060435, адрес регистрации: Московская область, г. Руза, р.п. Тучково, мкр. Дружный, д. 12, кв. 82; далее также – Ахмяров Р.А., 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 «СГАУ» – Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (ИНН 8601019434, ОГРН 1028600516735, адрес: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Промышленная, д. 2, офис 2), действующий на основании решения Арбитражного суда Пензенской области от 25.11.2024 (резолютивная часть от 25.11.2024) по делу № А49-9642/2023 о признании должника несостоятельным (банкротом), введении процедуры реализации имущества гражданина и утверждении финансового управляющего и Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26 октября 2002 года, именуемый далее **«Продавец»**, с одной стороны,

и

далее именуем **«Покупатель»**, с другой 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 - Гражданина Ахмярова Рашида Алиевича (дата рождения: 30.09.1955, место рождения: г. Харьков, Украина, СНИЛС 031-905-477-37, ИНН 583600060435, адрес регистрации: Московская область, г. Руза, р.п. Тучково, мкр. Дружный, д. 12, кв. 82 от «__» _____ 2026 года, Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять и оплатить следующее имущество:

А) Нежилое здание, кадастровый номер 58:29:2014003:4670, адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул. Светлая, д. 50А, площадь 515,1 кв. м, право собственности зарегистрировано 21.03.2017, запись о государственной регистрации № 58:29:2014003:4670-58/036/2017-1; основание государственной регистрации права: технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, выдан 01.03.2017, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 58-29-012-2017, выдано 08.02.2017, дополнительное соглашение № 124/10 от 02.08.2013, договор аренды земельного участка, предназначенного для строительства, № 124/10 от 18.05.2010.

Б) Земельный участок, кадастровый номер 58:29:2014003:48, вид разрешенного использования: объекты складского назначения, местоположение: Пензенская область, г. Пенза, в районе ул. Светлая, д. 50, площадь 869 кв. м, право собственности зарегистрировано 18.03.2021, запись о государственной регистрации № 58:29:2014003:48-58/059/2021-18; основание государственной регистрации права – договор купли-продажи земельного участка в собственность № 15066 от 12.12.2019.

В) Земельный участок, кадастровый номер 58:29:2014003:51, вид разрешенного использования: для размещения нежилых зданий, местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Светлая, д. 50, площадь 1 594 кв. м, право собственности зарегистрировано 23.12.2015, запись о государственной регистрации № 58-58/001-58/036/008/2015-7033/2; основание государственной регистрации права – договор купли-продажи нежилого здания с земельным участком от 08.12.2015 № б/н.

Г) Нежилое помещение, кадастровый номер 58:29:2015004:522, местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Светлая, д. 50, площадь 1 790,4 кв. м, право собственности зарегистрировано 23.12.2015, запись о государственной регистрации № 58-58/001-58/036/008/2015-7032/2; основание государственной регистрации права – договор купли-продажи нежилого здания с земельным участком от 08.12.2015 № б/н., далее по тексту Имущество.

1.2. Стороны осведомлены, что в отношении имущества, составляющего Лот № 1, зарегистрированы ограничения прав и обременения: ипотека в пользу АО «Банк «Агророс», а также запрещение регистрации. Имущество, составляющее Лот № 1, реализуется в деле № А49-9642/2023 как предмет залога по требованиям АО «Банк «Агророс», признанным обеспеченными залогом имущества должника. Имущество реализуется в существующем правовом и фактическом состоянии.

До подачи заявки на участие в Торгах Покупателю была предоставлена возможность ознакомиться с фактическим состоянием имущества, технической документацией, сведениями ЕГРН и иными документами, имеющимися у Продавца

1.3. Покупателю до заключения настоящего договора предоставлена возможность ознакомиться с Имуществом, настоящим договором, Положением о порядке, условиях и сроках реализации Имущества, правоустанавливающими документами, 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 следующих обременений в отношении имущества:

А) Нежилое здание, кадастровый номер 58:29:2014003:4670

Согласно информации, имеющейся в распоряжении финансового управляющего, в отношении указанного имущества зарегистрированы обременения в виде ипотеки, ареста и запретов на совершение регистрационных действий. В пользу АО «Банк «Агророс» (ИНН 6453033870) в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы записи об ипотеке № 58:29:2014003:4670-58/059/2021-16 от 22.12.2021 со сроком действия с 22.12.2021 по 09.12.2024, № 58:29:2014003:4670-58/059/2021-15 от 18.05.2021 со сроком действия с 18.05.2021 по 19.04.2024, а также № 58:29:2014003:4670-58/059/2021-14 от 12.05.2021 со сроком действия с 12.05.2021 по 19.10.2024. Кроме того, в отношении имущества зарегистрирован арест по записи № 58:29:2014003:4670-58/059/2024-23 от

01.10.2024. Также в отношении имущества действуют запреты на совершение регистрационных действий, наложенные судебными приставами-исполнителями УФССП России по Пензенской области, а именно по записям № 58:29:2014003:4670-58/059/2024-22 от 25.03.2024 на основании постановления СПИ Первомайского РОСП г. Пензы № 515385499/5842 от 22.03.2024, № 58:29:2014003:4670-58/059/2024-21 от 20.03.2024 на основании постановления СПИ Первомайского РОСП г. Пензы № 514750045/5842 от 19.03.2024, № 58:29:2014003:4670-58/059/2023-20 от 10.10.2023 на основании постановления СПИ № 493416104/5842 от 09.10.2023, № 58:29:2014003:4670-58/059/2023-19 от 04.10.2023 на основании постановления СПИ Первомайского РОСП г. Пензы № 493415837/5842 от 04.09.2023, № 58:29:2014003:4670-58/059/2023-18 от 10.08.2023 на основании постановления СПИ Первомайского РОСП г. Пензы № 490543500/5842 от 09.08.2023, № 58:29:2014003:4670-58/059/2023-17 от 17.04.2023 на основании постановления СПИ Железнодорожного РОСП г. Пензы № 294166714/5823 от 14.04.2023, а также по записям № 58:29:2014003:4670-58/059/2025-25 от 11.08.2025 и № 58:29:2014003:4670-58/059/2025-24 от 07.08.2025. После поступления денежных средств в счет погашения требований, обеспеченных залогом, залоговый кредитор АО «Банк «Агророс» приступает к проведению мероприятий по погашению регистрационных записей об ипотеке, зарегистрированных в отношении Имущества, в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Б) Земельный участок, кадастровый номер 58:29:2014003:48

Согласно информации, имеющейся в распоряжении финансового управляющего, в отношении указанного имущества зарегистрированы обременения в виде ипотеки, сервитута, ареста и запретов на совершение регистрационных действий, а именно: в пользу АО «Банк «Агророс» (ИНН 6453033870) зарегистрированы три записи об ипотеке № 58:29:2014003:48-58/059/2021-34 от 22.12.2021 со сроком действия с 22.12.2021 по 09.12.2024, № 58:29:2014003:48-58/059/2021-33 от 18.05.2021 со сроком действия с 18.05.2021 по 19.04.2024 и № 58:29:2014003:48-58/059/2021-32 от 12.05.2021 со сроком действия с 12.05.2021 по 19.10.2024; кроме того, в отношении имущества установлен сервитут (право прохода и (или) проезда) на неопределенный срок, что подтверждается записью № 58:29:2014003:48-58/059/2021-25 от 18.03.2021, в пользу Торопцевой Ольги Константиновны, Геворкяна Валерия Валерьевича, Забелихина Олега Валерьевича, Кобозева Сергея Викторовича, Котломина Алексея Александровича и Тимофеева Максима Сергеевича; также в сводной информации об объекте недвижимости содержится запись о наложении ареста № 58:29:2014003:48-58/059/2024-40 от 01.10.2024, а также действуют запреты на совершение регистрационных действий, наложенные судебными приставами-исполнителями УФССП России по Пензенской области, по записям № 58:29:2014003:48-58/059/2024-39 от 25.03.2024 (на основании постановления СПИ Первомайского РОСП г. Пензы № 515385499/5842 от 22.03.2024), № 58:29:2014003:48-58/059/2024-38 от 20.03.2024 (на основании постановления СПИ Первомайского РОСП г. Пензы № 514750045/5842 от 19.03.2024), № 58:29:2014003:48-58/059/2023-37 от 10.10.2023 (на основании постановления СПИ № 493416104/5842 от 09.10.2023), № 58:29:2014003:48-58/059/2023-36 от 04.10.2023 (на основании постановления СПИ Первомайского РОСП г. Пензы № 493415837/5842 от 04.09.2023), № 58:29:2014003:48-58/059/2023-35 от 10.08.2023 (на основании постановления СПИ Первомайского РОСП г. Пензы № 490543500/5842 от 09.08.2023), а также по записи № 58:29:2014003:48-58/059/2025-41 от 11.08.2025. После реализации Имущества и наступления предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований АО «Банк «Агророс» совершает необходимые зависящие от него действия для погашения регистрационных записей об ипотеке.

В) Земельный участок, кадастровый номер 58:29:2014003:51

Согласно информации, имеющейся в распоряжении финансового управляющего, в отношении указанного имущества зарегистрированы обременения в виде ипотеки, ареста и запретов на совершение регистрационных действий, а именно: в пользу АО «Банк «Агророс» (ИНН 6453033870) зарегистрированы три записи об ипотеке № 58:29:2014003:51-58/059/2021-23 от 22.12.2021 со сроком действия с 22.12.2021 по 09.12.2024, № 58:29:2014003:51-58/059/2021-22 от 18.05.2021 со сроком действия с 18.05.2021 по 19.04.2024 и № 58:29:2014003:51-58/059/2021-21 от 12.05.2021 со сроком действия с 12.05.2021 по 19.10.2024; кроме того, в сводной информации об объекте недвижимости содержится запись о наложении ареста № 58:29:2014003:51-58/059/2024-31 от 01.10.2024, а также зарегистрированы запреты на совершение регистрационных действий, наложенные судебными приставами-исполнителями УФССП России по Пензенской области, по записям № 58:29:2014003:51-58/059/2024-30 от 25.03.2024 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя Первомайского РОСП г. Пензы № 515385499/5842 от 22.03.2024), № 58:29:2014003:51-58/059/2024-29 от 20.03.2024 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя Первомайского РОСП г. Пензы № 514750045/5842 от 19.03.2024), № 58:29:2014003:51-58/059/2023-28 от 10.10.2023 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя № 493416104/5842 от 09.10.2023), № 58:29:2014003:51-58/059/2023-27 от 04.10.2023 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя Первомайского РОСП г. Пензы № 493415837/5842 от 04.09.2023), № 58:29:2014003:51-58/059/2023-26 от 10.08.2023 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя Первомайского РОСП г. Пензы № 490543500/5842 от 09.08.2023), № 58:29:2014003:51-58/059/2023-25 от 17.04.2023 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя Железнодорожного РОСП г. Пензы № 294166714/5823 от 14.04.2023), № 58:29:2014003:51-58/059/2023-24 от 11.04.2023 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя Железнодорожного РОСП г. Пензы № 293514286/5823 от 10.04.2023), а также по записи № 58:29:2014003:51-58/059/2025-32 от 11.08.2025. После поступления денежных средств в счет погашения требований, обеспеченных залогом, залоговый кредитор АО «Банк «Агророс» приступает к проведению мероприятий по снятию обременения в виде ипотеки в силу закона, зарегистрированного в отношении имущества, в порядке, установленном действующим законодательством.

Г) Нежилое помещение, кадастровый номер 58:29:2015004:522

Согласно информации, имеющейся в распоряжении финансового управляющего, в отношении указанного имущества зарегистрированы обременения в виде ипотеки, ареста и запретов на совершение регистрационных действий, а именно: в пользу АО «Банк «Агророс» (ИНН 6453033870) зарегистрированы три записи об ипотеке №

58:29:2015004:522-58/059/2021-22 от 22.12.2021 со сроком действия с 22.12.2021 по 09.12.2024, № 58:29:2015004:522-58/059/2021-21 от 18.05.2021 со сроком действия с 18.05.2021 по 19.04.2024 и № 58:29:2015004:522-58/059/2021-20 от 12.05.2021 со сроком действия с 12.05.2021 по 19.10.2024; кроме того, в сводной информации об объекте недвижимости содержится запись о наложении ареста № 58:29:2015004:522-58/059/2024-28 от 01.10.2024, а также действуют многочисленные запреты на совершение регистрационных действий, наложенные судебными приставами-исполнителями Первомайского РОСП г. Пензы, по записям № 58:29:2015004:522-58/059/2024-27 от 25.03.2024 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя № 515385499/5842 от 22.03.2024), № 58:29:2015004:522-58/059/2024-26 от 20.03.2024 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя № 514750045/5842 от 19.03.2024), № 58:29:2015004:522-58/059/2023-25 от 10.10.2023 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя № 493416104/5842 от 09.10.2023), № 58:29:2015004:522-58/059/2023-24 от 04.10.2023 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя № 493415837/5842 от 04.09.2023), № 58:29:2015004:522-58/059/2023-23 от 10.08.2023 (на основании постановления судебного пристава-исполнителя № 490543500/5842 от 09.08.2023), а также по записям № 58:29:2015004:522-58/059/2025-29 от 25.06.2025 и № 58:29:2015004:522-58/059/2025-30 от 11.08.2025.

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 Имуущества, 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 Имуущества по настоящему договору.

2.3. Оставшаяся после зачета задатка часть цены Имуущества 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 Имуущества 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 Имуущества

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

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

3.3. Одновременно с передачей Имуущества Покупателю передается имеющаяся у Продавца документация на Имуущество, 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 Имуущества Покупателю и подача документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости осуществляются после поступления полной оплаты цены Имуущества на специальный банковский счет Должника.

4. Государственная регистрация перехода прав

4.1. Право собственности на передаваемое по настоящему договору имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

4.3. 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.

5. Ответственность Сторон. Последствия нарушения срока оплаты

5.1. 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.

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

5.3. Покупатель, признанный победителем Торгов и заключивший настоящий договор, но не исполнивший обязанность по оплате Имуущества в установленный срок, утрачивает право на возврат внесенного задатка.

5.4. Последствия, предусмотренные пунктами 5.2 и 5.3 настоящего договора, применяются также в случае неполного либо частичного исполнения Покупателем обязанности по оплате Имущества, если полная цена Имущества не внесена в установленный настоящим договором срок.

5.5. Настоящий договор считается прекращенным в связи с односторонним отказом Продавца от его исполнения по истечении 14 календарных дней со дня направления Покупателю уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

5.6. Уведомление направляется Покупателю заказным письмом с уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре. Дополнительно уведомление может быть направлено по адресу электронной почты, указанному Покупателем.

6. Ограничения и обременения Имущества

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

6.2. Правовые последствия реализации Имущества в части прекращения, сохранения и государственной регистрации прекращения зарегистрированных ограничений и обременений определяются законодательством Российской Федерации. Покупатель уведомлен, что зарегистрированный в отношении земельного участка с кадастровым номером 58:29:2014003:48 сервитут сохраняется после перехода права собственности, если иное не будет установлено законом, соглашением правообладателей либо вступившим в законную силу судебным актом.

6.3. Ипотеки в пользу АО «Банк «Агророс», зарегистрированные в отношении реализуемого Имущества 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.

6.4. 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 Имущество.

7. Прочие условия договора

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

8 Адреса, реквизиты и подписи Сторон

8.1. Продавец:

Продавец:

финансовый управляющий имуществом

Гражданина Ахмярова Рашида Алиевича

ИНН 583600060435, расчетный счет № 40817810200018013848

в АО «Банк «Агророс», г. Саратов, БИК 046311772,

корреспондентский счет 30101810600000000772.

Финансовый управляющий

_____/Баскаков Д. А./

8.2. Покупатель:

Ф.И.О. / полное наименование:

Дата рождения

ИНН / ОГРН:

Паспортные данные:

Адрес регистрации / место нахождения:

Почтовый адрес:

Адрес электронной почты:

Телефон:

Банковские реквизиты:

Покупатель

/ /