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

город Рязань «___» _____2026 года

Финансовый управляющий Панина Константина Николаевича (ИНН 623411713500, ОГРНИП 318623400039200, СНИЛС 052-813-360-39, 15.05.1983 года рождения, место рождения - гор. Рязань, адрес регистрации - г. Рязань, ул. Чапаева, д.5, кв. 58) далее – Панин К.Н., Должник) Маслов Андрей Борисович (ИНН 645402083209, СНИЛС 052-813-360-39, адрес для направления корреспонденции: 410004, г. Саратов, а/я № 1), 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)» и на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области от 23.07.2026 (дата объявления резолютивной части решения 17.07.2026) по делу № А54-10413/2023 об отмене плана реструктуризации долгов Панина Константина Николаевича, признании должника несостоятельным (банкротом), введении процедуры реализации имущества гражданина сроком до 21.12.2026 и утверждении финансовым управляющим, 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 площадью 672,4 +/- 1,4 кв. м, кадастровый номер: **62:29:0060035:27**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения и эксплуатации нежилого строения, расположенного по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Керамзавода, д. 19, стр. 1 (Железнодорожный округ) 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: часть здания, количество этажей: 4, в том числе подземных этажей: 1, площадь 1 118,5 кв. м, кадастровый номер: **62:29:0060035:4109**, расположенное по адресу: г. Рязань, ул. Керамзавода, д. 19, стр. 1.

Право собственности Должника зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись государственной регистрации №62:29:0060035:4109-62/048/2021-15 11.08.2021

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

Ипотека в силу закона в пользу АО «Банк «Агророс», ИНН 6453033870: запись № 62:29:0060035:4109-62/048/2021-16 от 11.08.2021, срок действия с 11.08.2021 по 30.06.2031. Основание – договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных средств от 29.07.2021.

Запрещения регистрации: № 62:29:0060035:4109-62/048/2025-49 от 17.04.2025;№ 62:29:0060035:4109-62/048/2025-40 от 18.03.2025;№ 62:29:0060035:4109-62/048/2024-36 от 11.10.2024;№ 62:29:0060035:4109-62/048/2024-35 от 07.10.2024;№ 62:29:0060035:4109-62/048/2024-28 от 14.02.2024;№ 62:29:0060035:4109-62/048/2023-27 от 08.12.2023;№ 62:29:0060035:4109-62/048/2023-26 от 01.09.2023;№ 62:29:0060035:4109-62/048/2023-25 от 26.04.2023;№ 62:29:0060035:4109-62/048/2022-20 от 15.08.2022.

2. Земельный участок площадью 300 +/- 6 кв. м, кадастровый номер: **62:29:0060035:40**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения), расположенный по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Керамзавода (Железнодорожный район).

Право собственности Должника зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись государственной регистрации № 62:29:0060035:40-62/048/2021-16 11.08.2021.

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

Ипотека в силу закона в пользу АО «Банк «Агророс», ИНН 6453033870: запись № 62:29:0060035:40-62/048/2021-17 от 11.08.2021, срок действия с 11.08.2021 по 30.06.2031. Основание – договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных средств от 29.07.2021.

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: реестровый номер границы 62:29-6.1286 – зона санитарной охраны третьего пояса скважины № 20/ГВК 61140090 водозаборного узла ООО «РЗЖБИ-2»; реестровый номер границы 62:29-6.1149 – третий пояс зон санитарной охраны действующего водозабора АО «РПК «Хмелефф». Срок ограничений не установлен.

Зарегистрированы запрещения регистрации: № 62:29:0060035:40-62/048/2025-50 от 17.04.2025;№ 62:29:0060035:40-62/048/2025-41 от 18.03.2025;№ 62:29:0060035:40-62/048/2024-37 от 11.10.2024;№ 62:29:0060035:40-

62/048/2024-36 от 07.10.2024;№ 62:29:0060035:40-62/048/2024-29 от 14.02.2024;№ 62:29:0060035:40-62/048/2023-28 от 08.12.2023;№ 62:29:0060035:40-62/048/2023-27 от 01.09.2023;№ 62:29:0060035:40-62/048/2023-26 от 26.04.2023;№ 62:29:0060035:40-62/048/2022-21 от 15.08.2022.

3. Здание, назначение: нежилое, наименование: часть здания, количество этажей: 3, в том числе подземных этажей: 1, площадь 514,3 кв. м, кадастровый номер: **62:29:0060035:4110**, расположенное по адресу: г. Рязань, ул. Керамзавода, д. 19, стр. 1.

Право собственности Должника зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись государственной регистрации № 62:29:0060035:4110-62/048/2021-20 11.08.2021.

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

Ипотека в силу закона в пользу АО «Банк Агророс», ИНН 6453033870: запись № 62:29:0060035:4110-62/048/2021-21 от 11.08.2021, срок действия с 11.08.2021 по 30.06.2031. Основание – договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств от 29.07.2021.

запрещение регистрации: № 62:29:0060035:4110-62/048/2025-54 от 17.04.2025; № 62:29:0060035:4110-62/048/2025-45 от 18.03.2025; № 62:29:0060035:4110-62/048/2024-41 от 11.10.2024;№ 62:29:0060035:4110-62/048/2024-40 от 07.10.2024; № 62:29:0060035:4110-62/048/2024-33 от 14.02.2024;№ 62:29:0060035:4110-62/048/2023-32 от 08.12.2023;№ 62:29:0060035:4110-62/048/2023-31 от 01.09.2023;№ 62:29:0060035:4110-62/048/2023-30 от 26.04.2023;№ 62:29:0060035:4110-62/048/2022-25 от 15.08.2022.

4. Право аренды земельного участка площадью 672,4 +/- 1,4 кв. м, кадастровый номер: **62:29:0060035:27**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения и эксплуатации нежилого строения, расположенного по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Керамзавода, д. 19, стр. 1 (Железнодорожный округ).

Право аренды Должника зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, запись государственной регистрации № 62:29:0060035:27-62/048/2021-9, В ЕГРН зарегистрирована аренда: запись № 62:29:0060035:27-62/048/2021-9 от 11.08.2021.

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

В сведениях ЕГРН указан срок действия с 09.06.2004 по 09.06.2014; лицо, в пользу которого установлено обременение, – физическое лицо. Основания регистрации: договор аренды земельного участка № А 346-04 А от 24.08.2004; соглашение № А 346-04 В от 04.11.2004; соглашение о переуступке прав и обязанностей арендаторов от 28.12.2020; соглашение о переуступке прав и обязанностей арендатора от 29.07.2021.

Ипотека в силу закона в пользу АО «Банк Агророс», ИНН 6453033870: запись № 62:29:0060035:27-62/048/2021-8 от 11.08.2021, срок действия с 11.08.2021 по 30.06.2031. Основания – договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств от 29.07.2021 и соглашение о переуступке прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 29.07.2021.

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: реестровый номер границы 62:29-6.1286 – зона санитарной охраны третьего пояса скважины № 20/ГВК 61140090 водозаборного узла ООО «РЗЖБИ-2»; реестровый номер границы 62:29-6.1149 – третий пояс зон санитарной охраны действующего водозабора АО «РПК «Хмелефф». Срок ограничений не установлен.

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 **62:29:0060035:27**.

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. 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 Имущества 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 Имущества 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 Имущества

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

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

3.3. Одновременно с передачей Имущества Покупателю передается имеющаяся у Продавца документация на Имущество, 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 Имущества Покупателю и подача документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости и перехода права аренды земельного участка с кадастровым номером **62:29:0060035:27**, осуществляются после поступления полной оплаты цены Имущества 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 в отношении земельного участка с кадастровым номером **62:29:0060035:27** 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 Имущества 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 земельного участка с кадастровым номером **62:29:0060035:27** осуществляется с соблюдением законодательства Российской Федерации.

4.5. Продавец и Покупатель после полной оплаты цены Имущества 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. 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 Имущества.

5. Государственная регистрация перехода прав

5.1. Право собственности Покупателя на здания с кадастровыми номерами **62:29:0060035:4109**, **62:29:0060035:4110** и земельный участок с кадастровым номером **62:29:0060035:40** 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 **62:29:0060035:27** осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

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 Имущества 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 Имущества 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 Имущества, если полная цена Имущества 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 Имущества

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

7.2. Правовые последствия реализации Имущества 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 Имущества на основании договоров ипотеки (залога недвижимого 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.

Покупатель уведомлен о наличии указанных зарегистрированных обременений.

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 Имущества.

7.4. Запрещения регистрации 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 Имущество.

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
Панина Константина Николаевича
Маслов Андрей Борисович
Адрес для направления корреспонденции:
410004, г. Саратов, а/я № 1
ИНН получателя: 623411713500
Счет для перечисления денежных средств, вырученных от реализации предмета залога:
расчетный счет: 40817810900015000002
банк получателя: АО «Банк «Агророс»
БИК: 046311772
корреспондентский счет: 30101810600000000772
ИНН банка: 6453033870
КПП банка: 645401001
Финансовый управляющий
_____/ Маслов А.Б. /

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
_____/ _____/