

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

г. Ярославль «_____» _____ 201__ года

Мы, открытое акционерное общество «132 центральный автомобильный ремонтный завод» (ОАО «132 ЦАРЗ»; ОГРН 1097602002618; ИНН 7602073337; 150044; г. Ярославль, пр. Ленинградский, 35), в лице конкурсного управляющего Чашин Сергей Михайлович, действующий на основании решения Арбитражного суда Ярославской области от 30.09.2015, определения от 30.09.2015 по делу №А82-9962/2015, Протокола о результатах открытых торгов № _____ от _____, именуемое в дальнейшем – «Продавец», с одной стороны, и

_____, «_____», ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, место нахождения: РФ, _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор купли – продажи имущества должника (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется на условиях Договора передать в собственность Покупателя Лот №1, состоящий из следующего недвижимого имущества расположенного по адресу: Ярославская обл., г.Ярославль, Ленинградский пр-т, д. 35:

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Стоимость, руб. коп.
1	2	5
1	здание административного корпуса (АБК) (кад.№76:23:010101:15107) общей площадью 6 991,1 кв.м	
2	здание КТП такелажная с общежитием (КТП) (кад.№76:23:010101:14410) общей площадью 513,6 кв.м	
3	земельный участок площадью 4682 кв.м (кад.№76:23:011001:3482), на котором расположено здание АБК (кад.№76:23:010101:15107)	
4	земельный участок площадью 463 кв.м (кад.№76:23:011001:3481), на котором расположено здание КТП (кад.№76:23:010101:14410)	

Итого: _____ рублей

1.2. Указанное в п. 1.1 настоящего договора имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается государственной регистрацией за №№76-76/023-76/001/002/2016-959/3 от 29.03.2016, 76-76/023-76/001/002/2016-958/3 от 29.03.2016, 76-76/023-76/001/002/2016-814/1 от 18.03.2016, 76-76/023-76/001/002/2016-815/1 от 18.03.2016.

1.3. Имущество характеризуется наличие следующих рисков и недостатков в его отношении, которые принимаются Покупателем на себя и не могут являться основанием для оспаривания Договора, торгов по имуществу и т.д.:

1.3.1. В соответствии с вступившими в силу Решениями Дзержинского районного суда г.Ярославля от 26.07.2016 по делу №2-2698/2016, от 08.09.2016 по делу №2-5229/2016, от 06.09.2016 по делу №2-3995/2016 с учетом определения от 28.02.2017 по делу №2-2698/2016 (Уточнить решение суда 1-й инстанции: дополнено параметрами комнат в соответствии с тех.паспортом):

1.3.1.1. Исключены помещения из передаточного акта, прекращены право собственности Продавца по иску лиц, проживающих в помещениях на:

- АБК, 1 комната: №413 (№44) площадь 73,3 м2 (Бердов Андрей Владимирович, Бердова Ольга Борисовна, Бердов Евгений Андреевич, Дьячков Сергей Викторович);

- АБК, 2 комнаты: №411 (№41, №42) площадь 34,8 м2 (Гордышева Вера Владимировна);
- АБК, 1 комната: №409 (№36) площадь 17,4 м2 (Игнатова Людмила Константиновна);
- АБК, 2 комнаты: №403 (№3, №4, №5) площадь 72,0 м2 (Салахутдинова Валентина Павловна, Салахутдинов Тимофей Ибрагимович, Салахутдинова Ольга Ибрагимовна);
- АБК, 1 комната: №414 (№45) площадь 33,6 м2 (Хренкова Татьяна Павловна);
- КТП, 2 комнаты: №25 (№1, №2) площадь 23,9 м2 (25,6 м2) (Филизнава Зинаида Алексеевна, Козлова Оксана Евгеньевна, Сапрыкина Яна Евгеньевна);
- КТП, 1 комната: №32, №33 (№9, №10) площадь 23,1 м2 (23,4 м2) (Строганова Елена Сергеевна).

1.3.1.2. Признать за истцом право пользования на условиях договора социального найма, обязать Министерство обороны Российской Федерации (МО РФ) заключить договор социального найма, исключить помещения из передаточного акта, прекратить право собственности Продавца:

- АБК, 2 комнаты: №402, 406 (№2, №26) площадь 49,3 м2 (Шубнякова Светлана Александровна, Шубнякова Наталья Александровна, Налимов Владимир Александрович)

1.3.1.3. Прекратить право собственности Продавца, обязать МО РФ заключить договор социального найма:

- КТП, 2 комнаты: №27, №28 площадь 25,6 м2 (Андреева Светлана Валерьевна, Андреев Сергей Сергеевич).

1.3.1.4. Определением Арбитражного суда Ярославской области от 16.01.2017 по делу №А82-9962/2015 исключены из конкурсной массы Продавца жилые помещения №411 общей площадью 34,8 кв.м., №413 общей площадью 73,3 кв.м., №403 общей площадью 72 кв.м., №409 общей площадью 17,4 кв.м., №414 общей площадью 33,6 кв.м., находящиеся в здании Административного корпуса с кадастровым номером 76:23:010101:15107, и жилые помещения №25 общей площадью 23,9 кв.м., №№32, 33 общей площадью 23,1 кв.м., находящихся в здании КТП с такелажной и общежитием с кадастровым номером 76:23:010101:14410, расположенные по адресу: Ярославская область, г.Ярославль, Ленинградский проспект, д.35.

Таким образом, прекращены права собственности Продавца в зданиях КТП и АБК на вышеуказанные помещения (пп.1.3.1.1.-1.3.1.3.) в пользу Министерства обороны Российской Федерации, при этом указанные помещения в нежилых зданиях признаны жилыми.

1.3.2. Помимо физических лиц, проживающих в соответствии с пп.1.3.1.1.-1.3.1.3. также известны лица, проживающие по аналогичным основаниям в помещениях АБК и КТП в соответствии с нижеследующим:

- АБК, 4 комнаты №410 (№№37, 38, 39, 40) площадь 53,2 м2 (Смирнов Сергей Александрович, Смирнов Дмитрий Сергеевич);
- АБК, 5 комнаты №№408,416 (№№32, 33, 34, 35, 54) площадь 51,5 м2 (Хольнова Светлана Валерьевна, Хольнова Анна Андреевна);
- КТП, 1 комната №11 площадь 23,0 м2 (Мошкова Татьяна Валерьевна, Мошкова Светлана Сергеевна);
- КТП, 1 комната №6 площадь 12,8 м2 (Орлова Татьяна Валентиновна);
- КТП, 2 комнаты: №№7, 8 площадь 25,5 м2 (Балабина Татьяна Александровна, Балабина Наталья Алексеевна, Балабин Руслан Алексеевич).

Указанные лица могут осуществить правомочия аналогичным правомочиям лиц согласно пп.1.3.1.1.-1.3.1.3., включая правомочия на приватизацию помещений в которых проживают названные лица.

Возможны риски возникновения прав иных лиц в отношении помещений КТП и АБК, включая право на проживание, приватизацию соответствующих помещений, получение коммунальных услуг и т.п. согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, Жилищному кодексу Российской Федерации и т.п.

1.3.3. С учетом изложенного в пп.1.3.1., 1.3.2. Продавцом принимались меры по формированию самостоятельных объектов учета в АБК и КТП – помещений,

принадлежащих Продавцу и помещений принадлежащих МО РФ. Результаты не достигнуты – отказы в регистрации права Продавца на помещения в КТП и АБК. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ необходимо формировать отдельно общедомовые помещения (площади), места проходов и т.д. Возможна общая собственность на земельные участки под КТП и АБК.

1.3.4. Существуют объективные препятствия в обеспечении ресурсами помещений КТП и АБК, прежде всего, горячая вода, отопление.

Таким образом, Продавцом продаются здания АБК и КТП, права на помещения в которых как на самостоятельные объекты права не зарегистрированы в установленном порядке, не сформированы документы технического учета, не определены места общего пользования, общедомовые площади и пр., таким образом, продаются фактически права на будущие вещи. Существуют риски отказа в регистрации прав на приобретенное у Продавца имущество, что влечет за собой требования Покупателя об установлении права собственности на приобретенное имущество в судебном порядке с неопределенными перспективами. Имеется необходимость самостоятельного формирования Покупателем объектов технического и правового учета, что влечет за собой существенные расходы. Существуют риски для Покупателя имущества по требованиям вещного или обязательственного характера, включая из нематериального права на проживание, на обеспечение коммунальными ресурсами, в отношении неопределенного круга лиц, касающихся зданий АБК и КТП, земельных участков под ними, что влечет за собой потенциально выбытие части имущества, возникновение обременений и требований в отношении приобретенного имущества, которое затруднительно сейчас определить.

С учетом нахождения Продавца в процедуре конкурсного производства (банкротства) существует риск невозможности вернуть от Продавца Покупателю уплаченное за проданное имущество, в том числе, по причине не регистрации за Покупателем в установленном порядке прав на имущество, договора купли-продажи недвижимого имущества, признания договора недействительным, незаключенным. Само имущество требует значительных вложений в ремонт, в обеспечение теплом, электричеством и пр. Определенные риски также вызываются тем, что часть помещений в АБК и КТП принадлежат Министерству обороны Российской Федерации.

1.4. С момента заключения настоящего договора Продавец не вправе совершать какие-либо сделки с третьими лицами в отношении имущества.

1.5. Настоящий договор купли-продажи имущества не влечет за собой перехода к Покупателю задолженностей Продавца, как собственника имущества перед кредиторами, существующих на момент заключения настоящего договора (обязанности по уплате земельного и иных налогов, иные обязанности по обязательствам, где Продавец является должником).

1.6. Покупатель обязуется уплатить за имущество цену в соответствии с п. 2.1 настоящего договора.

2. Цена договора. Порядок расчетов.

2.1. Общая сумма договора купли-продажи имущества составляет _____ рублей НДС не облагается, с учетом ранее перечисленного задатка.

2.2. Покупатель рассчитывается с Продавцом за имущество, указанное в п.1.1 настоящего договора по цене, указанной в п. 2.1. настоящего договора, в течение 30 дней с момента подписания настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца по следующим реквизитам: р/сч 40702810200000003293 в АКБ "ХОВАНСКИЙ" (АО) Г. ПУШКИНО, к/сч 30101810245250000780, БИК 04452578.

2.3. В случае нарушения Покупателем условий срока оплаты, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, что влечет прекращение его действия.

2.4. Перечислению подлежит сумма ____ - (____) рублей. Сумма оплаченного ранее задатка по лоту № 1 в сумме ____ рублей на основании договора о задатке от «__» _____

2017 г. учитывается в общую стоимость имущества.

3. Порядок передачи имущества и регистрация прав.

3.1. Продавец обязуется передать Покупателю имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего договора, в день подписания акта приема-передачи.

3.2. Передача имущества оформляется актом приема-передачи, который подписывается уполномоченными представителями сторон после полной оплаты стоимости имущества, указанного в п. 1.1 настоящего договора.

3.3. Договор и акт приема-передачи имущества служат основанием для регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

3.4. Государственная регистрация перехода права собственности на имущество осуществляется за счет Покупателя после оплаты полной стоимости имущества, указанного в п. 1.1. настоящего договора, на условиях раздела 2 настоящего договора. Покупатель несет все риски и ответственность в связи с договором, в том числе, риски невозможности исполнения, изменения обстоятельств, не достижения результатов

4. Заключительные положения.

4.1. В случае нарушения условий настоящего договора по сроку оплаты, указанного в п. 2.2. настоящего договора, задаток на участие в торгах, уплаченный Покупателем по договору о задатке от «___» ____ 2017г. в сумме ____ рублей, возврату не подлежит.

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения взятых на себя по настоящему договору обязательств.

4.3. Изменение, дополнение или прекращение настоящего договора осуществляется только по письменному соглашению сторон или в случаях, предусмотренных настоящим договором.

4.4. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для государственной регистрации.

5. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон:

«Продавец»:

открытое акционерное общество «132 центральный автомобильный ремонтный завод» (ОАО «132 ЦАРЗ»; ОГРН 1097602002618; ИНН 7602073337; 150044; г. Ярославль, пр. Ленинградский, 35), р/сч 40702810200000003293 в АКБ "ХОВАНСКИЙ" (АО) Г. ПУШКИНО, к/сч 30101810245250000780, БИК 044525780

Конкурсный управляющий ОАО «132 ЦАРЗ»



_____/ Чашин С.М.

«Покупатель»:

_____/_____

АКТ
приема-передачи по договору
купли-продажи от «___» ____ 2017 г.

г. Ярославль

«___» _____ 2017 года

Мы, открытое акционерное общество «132 центральный автомобильный ремонтный завод» (ОАО «132 ЦАРЗ»; ОГРН 1097602002618; ИНН 7602073337; 150044; г. Ярославль, пр. Ленинградский, 35), в лице конкурсного управляющего Чашин Сергей Михайлович, действующий на основании решения Арбитражного суда Ярославской области от 30.09.2015, определения от 30.09.2015 по делу №А82-9962/2015, Протокола о результатах открытых торгов № _____ от _____, именуемое в дальнейшем – «Продавец», с одной стороны, и

_____ «_____», ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, место нахождения: РФ, _____, в лице _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», **составили настоящий акт приема – передачи о нижеследующем.**

1. Во исполнение условий договора купли-продажи от _____ 2017 года Продавец передал, а Покупатель принял следующее имущество: Лот №1, состоящий из следующего недвижимого имущества расположенного по адресу: Ярославская обл., г.Ярославль, Ленинградский пр-т, д. 35:

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Стоимость, руб. коп.
1	2	5
1	здание административного корпуса (АБК) (кад.№76:23:010101:15107) общей площадью 6 991,1 кв.м	
2	здание КТП такелажная с общежитием (КТП) (кад.№76:23:010101:14410) общей площадью 513,6 кв.м	
3	земельный участок площадью 4682 кв.м (кад.№76:23:011001:3482), на котором расположено здание АБК (кад.№76:23:010101:15107)	
4	земельный участок площадью 463 кв.м (кад.№76:23:011001:3481), на котором расположено здание КТП (кад.№76:23:010101:14410)	

Итого: _____ рублей

с учетом оговорок, рисков, последствий согласно пп.1.3. и 3.4. вышеуказанного договора.

2. Покупатель принял имущество, указанное в п. 1 настоящего акта приема-передачи полностью в таком виде, в каком оно находилось на момент подписания договора купли-продажи. Состояние имущества соответствует условиям договора. Претензий у Покупателя по передаваемому имуществу, а также в связи с рисками, оговорками, последствиями не имеется.

3. Покупатель произвел расчет за передаваемое имущество, указанное в п. 1 настоящего акта приема-передачи в полном объеме в соответствии с условиями договора купли-продажи от _____ 2017г. У сторон отсутствуют претензии по оплате договора купли-продажи от _____ 2017г.

4. С момента подписания настоящего акта приема – передачи к Покупателю переходят все права и обязанности по содержанию имущества, а также все риски и

ответственность в связи с имуществом и вышеуказанным договором.

5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, а третий экземпляр для государственной регистрации.

«Продавец»:

открытое акционерное общество «132 центральный автомобильный ремонтный завод» (ОАО «132 ЦАРЗ»; ОГРН 1097602002618; ИНН 7602073337; 150044; г. Ярославль, пр. Ленинградский, 35), р/сч 40702810200000003293 в АКБ "ХОВАНСКИЙ" (АО) Г. ПУШКИНО, к/сч 30101810245250000780, БИК 044525780

Конкурсный управляющий ОАО «132 ЦАРЗ»

_____ / Чашин С.М.

«Покупатель»:

_____ / _____