ПРОЕКТ

ДОГОВОР КУПЛИ - ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ОАО «ФАРМАЦИЯ»

г. Ярославль «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Открытое акционерное общество «Фармация»** в лице конкурсного управляющего Щавлевой Ольги Николаевны, действующей на основании определения Арбитражного суда Ярославской области от 23.06.2015 г. по делу №А82-1342/2014 Б/100, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующ \_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, на основании протокола № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. о результатах проведения торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества Открытого акционерного общества «Фармация», проведенных организатором торгов – ООО «Достояние» (ИНН 7604254716) на электронной торговой площадке АО "Российский аукционный дом" ([www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в полном объеме принадлежащие ОАО «Фармация» следующее имущество:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 384,9 кв.м., этаж Подвальный этаж, 1, номера на поэтажном плане III, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Колышкина, д.19

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:040437:288,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №767669, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 03 сентября 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 декабря 2010 года сделана запись регистрации №76-76-08/066/2010-277.

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 350,9 кв.м., этаж подвальный этаж, 1, номера на поэтажном плане II, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Свободы, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:060319:435,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №790455, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 18 апреля 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 2010 года сделана запись регистрации №76-76-08/069/2010-033.

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 173,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане I, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Гагарина, д.24

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:100204:900,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №790980, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 18 апреля 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 2010 года сделана запись регистрации №76-76-08/069/2010-032.

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 055,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане I, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Фурманова, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:070703:1137,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №790779, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 18 апреля 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 декабря 2010 года сделана запись регистрации №76-76-08/068/2010-028.

Зарегистрированные обременения: Договор аренды нежилого помещения №305/15 от 17.04.2015г. (нежилое помещение, номера на поэтажном плане: помещение 39 площадью 45,8 кв.м., помещение 40 площадью 89,8 кв.м., помещение 41 площадью 11,7 кв.м., общей площадью 147,3 кв.м., этаж 1; срок действия договора: с даты регистрации до 28.02.2017г.; арендатор - ООО «Альбион-2002»).

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 252,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане I, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Смирнова, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:050404:53,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №790979, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 18 апреля 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 декабря 2010 года сделана запись регистрации №76-76-08/069/2010-034.

- Здание аптеки, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 425,9 кв.м., инв.№ 11570, лит А, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Расторгуева, д.10б

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:070502:232,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №790780, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 18 апреля 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 2010 года сделана запись регистрации №76-76-08/069/2010-035.

Право аренды земельного участка площадью 1241 кв.м., категория земель: Земли поселений, для эксплуатации аптеки, кадастровый номер 76:20:07 05 02:0057, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Расторгуева, д.10а, по договору №2-4964 аренды земельного участка от 30.03.2006г.

Зарегистрированные обременения: Договор №3493/Д аренды нежилого помещения от 20.08.2013г. (помещение общей площадью 425,9 кв.м.); срок действия договора: 10 (десять) лет с даты государственной регистрации договора; арендатор - ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»).

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане I, адрес объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, набережная Космонавтов, д.9а

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:010509:2371,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ 221097, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 02 декабря 2010 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 декабря 2010 года сделана запись регистрации №76-76-08/066/2010-276.

- Помещение (количество помещений), назначение: нежилое, общая площадь 221 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане I, адрес объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Крестовая, д.27

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:080408:1040,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ 299393, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 02 декабря 2010 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 декабря 2010 года сделана запись регистрации №76-76-08/068/2010-031.

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 80,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане IX, количество помещений 8, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, Южная ул., д.18

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:040501:426,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №782688, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 14 июня 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 декабря 2010 года сделана запись регистрации №76-76-08/068/2010-032.

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 285,9 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане I, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, Инженерная ул., д.36

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:050401:1342 (устаревший номер: 76-76-08/020/2011-820),

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №518423, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 14 июня 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 июня 2012 года сделана запись регистрации №76-76-08/007/2012-297.

Зарегистрированные обременения: Договор №3365 аренды недвижимого муниципального имущества от 23.12.2009г., дополнительное соглашение №3-2014 от 18.12.2014г. (помещение общей площадью 285,9 кв.м. (номер на поэтажном плане I), срок действия договора: 7 (семь) лет с 22.12.2014г.; арендатор - ООО «Дружба»).

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 123,9 кв.м., этаж 1, номер на поэтажном плане VII, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, Строительная ул., д.3/Инженерная ул., д.7

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:050402:68,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №790224, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 13 июня 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 июня 2012 года сделана запись регистрации №76-76-08/007/2012-293.

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 241,9 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане I, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Рыбинск, Молодежная ул., д.11

Кадастровый (или условный) номер: 76:20:060312:576,

принадлежащее должнику, вид права: Собственность, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 76-АБ №783091, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 13 июня 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 июня 2012 года сделана запись регистрации №76-76-08/007/2012-291, а Покупатель обязуется принять и оплатить вышеуказанное имущество в порядке, сроки и размере, установленные настоящим Договором.

2. Имущество находится в залоге у ООО «КИТ Финанс Капитал». Право залога прекращается на основании пп.4 п.1 ст.352 ГК РФ.

3. Покупатель ознакомлен с документами, подтверждающими право Продавца на продаваемое Имущество, а также с другими документами, необходимыми для оформления настоящего Договора и перехода права собственности, и претензий к ним не имеет. До подписания настоящего договора Имущество Покупателем осмотрено.

4. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество расходы по его содержанию и эксплуатации, включая коммунальные услуги несет Покупатель. Однако, вплоть до момента перезаключения соответствующих договоров с обслуживающими и снабжающими организациями с Продавца на Покупателя, Продавец выступает в качестве агента Покупателя, представляя интересы последнего перед обслуживающими и снабжающими организациями на основании отдельного договора, получая в его интересах коммунальные услуги, которые Покупатель обязуется оплачивать по цене приобретения таких услуг Продавцом.

5. Цена имущества, указанного в п. 1 настоящего Договора, определенная по итогам торгов, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (НДС не облагается. Гл. 26.2 ст. 346.11 НК РФ). Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит.

6. Сумма задатка в размере **5 116 500,00** (пять миллионов сто шестнадцать тысяч пятьсот) рублей, перечисленная Покупателем на счет организатора торгов – ООО «Достояние» (ИНН 7604254716) согласно условий Договора о задатке от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_г., в счет обеспечения оплаты имущества, приобретаемого на торгах, засчитывается в счет цены оплаты имущества. С учетом ранее внесенного задатка к перечислению следует сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

7. Оплата имущества производится Покупателем в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам: **Получатель: ОАО «Фармация», юридический адрес: Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Фурманова, д.9; ИНН 7610088785, КПП 761001001, ОГРН 1107610003841; спец.счет №40702810902000017505 в Ярославский филиал ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» к/с №30101810300000000760, БИК 047888760.**

8. В случае, если Покупатель не произведет оплату за проданное имущество в полном объеме в течение тридцати дней с даты подписания настоящего Договора, Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив Покупателя о прекращении действия настоящего Договора. Настоящий Договор прекращает свое действие с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение имущества и **внесенный задаток Покупателю не возвращается.** В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о прекращении действия настоящего Договора не требуется.

9. Передача Продавцом имущества осуществляется в следующем порядке:

Передача Продавцом имущества производится в течение 10 (десяти) календарных дней с даты поступления всей суммы денежных средств на расчетный счет Продавца, с подписанием соответствующего акта приема-передачи, таким образом, переход права собственности осуществляется только после полной оплаты имущества, подписания соответствующего акта приема-передачи и государственной регистрации. Документы, удостоверяющие права собственности Продавца, и иные документы передаются Покупателю в городе Ярославле.

10. С даты подписания Акта приема-передачи ответственность за сохранность Имущества, а также риск его случайной гибели, порчи или повреждения несет Покупатель.

11. Покупатель ознакомлен с приобретаемым имуществом и документами из которых существуют и следует право собственности на имущество, указанное в п.1 настоящего Договора, и не имеет претензий к Продавцу.

12. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с нормами действующего законодательства.

13. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения сторонами всех прав и обязанностей, вытекающих из настоящего договора. Условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие с момента подписания настоящего договора.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, оплачиваются Покупателем в полном объеме.

14. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

15. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

16. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия - рассматриваются в Арбитражном суде Ярославской области.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **Открытое акционерное общество «Фармация»****Юридический адрес:** 152935, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Фурманова, д.9; ИНН 7610088785, КПП 761001001, ОГРН 1107610003841Расчетный счет №40702810902000017505 в Ярославский филиал ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» к/с №30101810300000000760, БИК 047888760**Конкурсный управляющий****ОАО «Фармация»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.Н. Щавлева/** «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г. |  |