

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА № 1
(проект)

г. _____

_____ 202__ г.

Финансовый управляющий имуществом Должника - гражданина РФ Чашечкина Виталия Викторовича (26.11.1959 года рождения, место рождения: г. Ленинград, ИНН 781411748806, СНИЛС 010-268-237 00, адрес: 188855, Ленинградская область, Выборгский р-н, п. Ольшаники, ул. Дачная, д. 12) Прошин Александр Петрович (почтовый адрес: 603104, г. Н.Новгород, а/я 5, тел. +79049229810, e-mail: exenmail@mail.ru, ИНН 526211286589, СНИЛС 14273686879), член Союза СОАУ "Альянс" (ОГРН 1025203032062 ИНН 5260111600, 603000, г. Н.Новгород, ул. Ильинская, д. 69, оф. 10), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.03.2022 (резолютивная часть от 23.03.2022) по делу № А56-20946/2021, именуемый в дальнейшем "**Продавец**", с одной стороны, и

_____ (адрес _____, ИНН _____) в лице _____, действующ_____ на основании _____, именуем_____ в дальнейшем "**Покупатель**", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", принимая во внимание, что: Покупатель принял участие в торгах по продаже имущества Должника (далее – Торги), сообщение опубликовано на портале ЕФРСБ _____.202__ (код сообщения _____), код торгов на электронной площадке: _____, и был признан победителем Торгов по продаже Лота № _____, о чем организатором торгов был составлен Протокол № _____ от _____.202__, заключили настоящий договор купли-продажи (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя имущество, указанное в п. 1.2 Договора (далее – Имущество), а Покупатель обязуется принять и оплатить стоимость Имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Состав продаваемого Имущества:

- **Земельный участок для размещения домов индивидуальной жилой застройки, категория земель - земли населенных пунктов, площадь 5347,0 кв.м., кадастровый номер 47:01:1709003:121; адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники;**

- **Жилой дом, общая площадь 1120,2 кв.м., инв. № 02205, Лит. А, а, назначение: жилое, этажность - 3, кадастровый № 47:01:1019002:468, условный номер 47-47-15/648/2012-149; адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, дом б/н;**

- **Баня, общая площадь 36.3 кв.м., инв. № 02205-Б. Литера Б,б, имеющее назначение: нежилое, количество этажей-1, кадастровый № 47:01:1717001:1370, условный номер 47-47-15/048/2012-150; адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, дом б/н.**

1.3. Объекты недвижимости принадлежат Должнику на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 12.10.2011, о чем в ЕГРП/ЕГРН сделаны записи регистрации:

- в отношении земельного участка: 47-47-15/081/2011-449 от 15.11.2011;
- в отношении жилого дома: 47-47-15/048/2012-149 от 21.06.2012;
- в отношении бани: 47-47-15/048/2012-150 от 21.06.2012.

1.4. Запреты, ограничения и обременения, зарегистрированные в отношении Имущества в ЕГРП / ЕГРН, в силу закона не являются препятствием для регистрации перехода права собственности на объекты.

1.5. Имущество является предметом залога (ипотеки) АО "ЮниКредит Банк". Стороны согласны в том, что залог прекращается в силу закона в связи с продажей предмета залога на торгах.

1.6. Покупатель извещен о том, что на момент продажи в жилом доме, относящимся к Имуществу, проживает Должник и члены его семьи. Ключи от дома, других построек и помещений, а также прочие средства защиты от проникновения (их состав и особенности Продавцу неизвестны), находятся у Должника. Финансовый управляющий Должника не имеет свободного доступа к Имуществу.

2. Цена и порядок расчетов

- 2.1. Цена Имущества составляет _____ (_____) рублей.
- 2.2. Цена Имущества определена в ходе проведения Торгов.
- 2.3. К моменту заключения настоящего Договора Покупателем внесен задаток для участия в Торгах в размере _____ (_____) рублей.
- Задаток внесен Покупателем как в целях выполнения условий Торгов, так и в счет обеспечения его обязательств по уплате причитающихся с Покупателя платежей по настоящему Договору.
- Внесенный Покупателем задаток в вышеуказанном размере засчитывается в счет покупной цены Имущества.
- 2.4. С учетом внесенного задатка Покупатель оплачивает стоимость Имущества по цене _____ (_____) рублей.
- 2.5. Покупатель обязуется в полном объеме оплатить стоимость Имущества в течение тридцати дней со дня подписания настоящего Договора.
- 2.6. Все расчеты по Договору осуществляются в безналичном порядке.
- 2.7. Покупатель вносит оплату согласно банковским реквизитам Продавца, указанным в настоящем Договоре.
- 2.8. В назначении платежа, осуществляемого с целью оплаты по Договору, помимо ссылки на Договор, должно содержаться указание на ФИО Должника, например: "Оплата по договору купли-продажи имущества должника Чашечкина В.В. № ____ от __.__.20__ г.".
- 2.9. Обязательства Покупателя по оплате Имущества считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3. Порядок и срок передачи имущества покупателю

3.1. Имущество подлежит передаче Покупателю по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней со дня оплаты Имущества в полном объеме, за исключением случаев, когда для передачи имеются препятствия, независимые от Продавца.

Продавец извещает Покупателя о готовности передать Имущество по почте или электронной почте, указанные в настоящем Договоре или в заявке на участие в Торгах, либо нарочно. Передача Имущества осуществляется по месту его нахождения. Покупатель за счет собственных средств и своими силами обеспечивает приемку Имущества и документов, а также иные мероприятия, связанные с приобретением Имущества.

Все расходы, связанные с приобретением Имущества (включая госпошлину за регистрацию договора, перехода права собственности, нотариальные сборы и услуги и т.п.), относятся на Покупателя, а если Продавец произвел такие расходы, то Покупатель обязуется их возместить в полном объеме в течение трех рабочих дней со дня получения от Продавца требования о возмещении. Требование о возмещении расходов считается полученным на пятый день со дня его отправки в адрес Покупателя, указанный в настоящем Договоре, а в случае направления требования на электронный адрес Покупателя, указанный в настоящем Договоре или в заявке на участие в Торгах, требование считается полученным на следующий день со дня отправки. Аналогичным образом подлежат возмещению расходы, оплаченные третьим лицом по просьбе или указанию Продавца.

3.2. Если к моменту передачи Имущества Должник (а равно члены его семьи, третьи лица) не выселился из жилого дома, относящегося к Имуществу, а равно не передал финансовому управляющему ключи от дома и других построек и помещений и (или) иные запорные или охранные средства, а также кодовые значения запорных механизмов и другие охранные или защитные средства, препятствующие проникновению в помещение, Продавец извещает об этом Покупателя в порядке, предусмотренном для извещения о готовности передать Имущества (кроме срока). В этом случае Продавец не считается нарушившим срок передачи Имущества, а Стороны принимают законные меры по выселению Должника и (или) третьих лиц из объектов, относящихся к Имуществу.

3.3. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности на объекты, составляющие Имущество.

Стороны обязаны оказывать друг другу необходимое от них содействие для осуществления государственной регистрации и прочих мероприятий (нотариальное удостоверение договора и т.п.). В этих целях Стороны в разумный срок обязаны обеспечить свою явку (явку своих уполномоченных представителей) в соответствующий орган (организацию), осуществляющий государственную регистрацию (оказывающий соответствующие услуги), предоставить все необходимые документы или направить документы на регистрацию посредством использования электронных средств и электронной

подписи, а также совершать иные соответствующие действия.

3.4. Наличие в ЕГРП, ЕГРН, в базе службы судебных приставов, реестрах залога нотариата или тому подобных информационных системах сведений об арестах, запретах, обременениях Имущества и проч. не является основанием для приостановления Сторонами исполнения обязательств по Договору или их изменения. Стороны обязуются во взаимодействии друг с другом устранять соответствующие препятствия.

3.5. Одновременно с переходом права собственности на Покупателя переходят риск случайной гибели или повреждения Имущества, ответственность за сохранность Имущества, за причинения вреда жизни или здоровью в результате использования Имущества или с его участием, а также другие риски собственника и владельца Имущества. Если Имущество фактически передано Покупателю до момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, указанные риски переходят на Покупателя с момента подписания акта приема-передачи Имущества или возникновения иных обстоятельств, указывающих на поступление Имущества во владение Покупателя.

3.6. С переходом права собственности на Покупателя относятся затраты по содержанию и обеспечению сохранности Имущества, включая оплату услуг лиц и организаций, обеспечивающих охрану, техническую эксплуатацию охранных систем, противопожарных систем, инженерных и коммунальных систем, организаций осуществляющих поставки коммунальных ресурсов, оказывающих коммунальные услуги, обслуживающих организаций и т.п. На Покупателя ложатся и прочие подобные затраты, относящиеся на собственника недвижимости, включая налоги, а также затраты на переоформление технической, разрешительной документации, договоров на поставку коммунальных ресурсов, прочих договоров и документов, связанных с содержанием Имущества.

В случае если указанные расходы после перехода права собственности на Имущество понес Продавец, Покупатель обязан возместить расходы Продавцу в порядке, предусмотренном п. 3.1 настоящего Договора.

4. Ответственность сторон

4.1. Имущественная ответственность Сторон определяется действующим законодательством РФ и Договором.

4.2. В случае неоплаты или несвоевременной оплаты Имущества Продавец вправе предъявить Покупателю в претензионном порядке пени в размере 0,1 % от стоимости неоплаченного Имущества за каждый день просрочки.

4.3. Обязательства по уплате штрафов и неустоек, предусмотренных Договором, возникают только при предъявлении соответствующих письменных требований (претензий).

5. Порядок разрешения споров

5.1. Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок разрешения споров, вытекающих из Договора.

5.2. Претензии направляются Сторонами по соответствующему адресу, указанному в Договоре. Продавец вправе направлять претензии по адресам, указанным в заявке Покупателя на участие в Торгах. Если Сторона указала несколько адресов, при этом обозначив почтовые, претензия направляется на почтовый адрес. Претензия также может быть направлена на электронный адрес соответствующей стороны, что равносильно почтовому отправлению.

5.3. Срок ответа на претензию – пять рабочих дней со дня ее получения. Претензия считается полученной на пятый день со дня отправки в адрес получателя, указанный в настоящем Договоре, а в случае направления претензии на электронный адрес получателя, указанный в настоящем Договоре, - на следующий день со дня отправки.

5.4. В случае если одна из Сторон по каким-либо причинам фактически не получила претензию, направленную ей другой Стороной, и в этом нет вины отправителя, считается, что претензия была получена Стороной, которой она адресована.

5.5. Претензия должна содержать ссылку на настоящий Договор, указания на нарушения, которые, по мнению отправителя претензии, были допущены получателем претензии, со ссылками на нормы закона и (или) положения настоящего Договора, размер имущественных требований, если требования подлежат денежной оценке, требования отправителя претензии и срок их выполнения.

5.6. Все неурегулированные споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

6. Прочие условия

6.1. В случае если Покупатель приобрел Имущество без ознакомления с ним (либо ознакомление осуществлялось по фото-видеоматериалам в отсутствие непосредственного доступа), без получения от Продавца информации, не размещенной в открытых источниках, но которая является важной с точки зрения оценки параметров Имущества, его состояния, эксплуатационных возможностей, использования по целевому назначению и т.п., однако впоследствии (как до, так и после заключения договора купли-продажи) Покупатель обнаружит, что Имущество не удовлетворяет его требованиям и ожиданиям, либо имеются обстоятельства, которые, по мнению Покупателя, лишают его того, на что он вправе был рассчитывать, создают дополнительные затраты и т.п., Покупатель не вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, не вправе требовать уменьшения покупной цены, не вправе требовать возврата уплаченных денежных средств, не вправе требовать безвозмездного устранения Продавцом недостатков, а также заявлять иные подобные требования.

В случае если Покупатель откажется от исполнения Договора, заявит о его расторжении в одностороннем порядке, не имея на то права, совершит иные действия (бездействие), свидетельствующие о намерении расторгнуть договор, отказаться от его исполнения, Продавец вправе по своему выбору: проигнорировать данные действия, как не влекущие юридических последствий; расторгнуть с Покупателем Договор, удержав задаток, после чего предложить заключить Договор лицу, ценовое предложение которого было наилучшим после предложения отказавшегося Покупателя.

6.2. Покупатель осведомлен о следующих обстоятельствах:

6.2.1. По адресу объекта продажи, на земельном участке с кадастровым № 47:01:1709003:121, находится объект, незарегистрированный в качестве недвижимости: одноэтажная деревянная постройка, из бруса, с покатой крышей, площадью примерно 200 кв.м. (подробные данные, в том числе фотографии внутри помещения отсутствуют). Со слов лица, производившего показ объектов недвижимости, данная постройка является гаражом, построена третьим лицом, должнику не принадлежит и арендуется должником. На запрос финансового управляющего должнику относительно данной постройки и прав на неё должник информации не предоставил. Данная постройка не была предоставлена для осмотра. Судя по наружному осмотру, гараж имеет 2 бокса, предназначен для двух автомобилей, а также имеет отдельное помещение с окнами и входом, помимо самих боксов для автомобилей. Оформление прав на данный объект, его регистрация в качестве недвижимости и разрешение связанных с этим вопросов осложнено тем, что должник продолжает проживать в доме, находящемся на земельном участке, где расположена указанная постройка ("гараж"). Для оформления прав на данный гараж необходим доступ кадастрового инженера и прочих специалистов на земельный участок должника и в сам объект для его осмотра, обмеров, составления технического паспорта, что без согласия должника не представляется возможным. Финансовый управляющий должника намерен предпринять меры для оформления прав на данный гараж, включения его в конкурсную массу и дальнейшую реализацию по отдельной цене. Возможен также вариант обращения данной постройки в состав предмета залога АО "ЮниКредит Банк".

31 марта 2023 финансовый управляющий направил в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Заявление о понуждении должника к исполнению обязанностей в натуре и признании отдельных прав, в котором испрашивается:

1) Обязать Чашечкина Виталия Викторовича предоставить (обеспечить) финансовому управляющему Прошину Александру Петровичу или его представителю, а также специалистам (кадастровый инженер, оценщик, специалист в области строительства, представитель органа регистрации прав на недвижимость) доступ на территорию земельного участка площадью 5347,0 кв.м., кадастровый номер 47:01:1709003:121; адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, а также в здание находящейся на земельном участке деревянной постройки (гаража), незарегистрированной в качестве объекта недвижимости (одноэтажное здание, темно-коричневого цвета, с покатой крышей, двумя боксами (воротами), с отдельным входом и крыльцом, оборудованным кровлей, слева (если стоять лицом ко входу) от боксов, а также двумя окнами слева от входа; постройка (гараж) находится позади дома с кадастровым № 47:01:1019002:468, правее от дома, если стоять лицом к парадному входу) для осмотра, фото-видео съемки, технических обмеров, включая помещения внутри постройки, постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности на объект недвижимости.

2) Признать право собственности Чашечкина Виталия Викторовича на деревянную постройку (гараж), незарегистрированную в качестве объекта недвижимости и находящуюся на земельном участке с кадастровым номером 47:01:1709003:121.

3) Признать деревянную постройку (гараж), незарегистрированную в качестве объекта

недвижимости и находящуюся на земельном участке с кадастровым номером 47:01:1709003:121, предметом залога АО "ЮниКредит Банк".

4) Признать требования АО "ЮниКредит Банк", включенные в реестр требований кредиторов Чашечкина В.В. в размере 146 354 707,91 руб., обеспеченными залогом (ипотекой) деревянной постройки (гаража), незарегистрированной в качестве объекта недвижимости и находящейся на земельном участке с кадастровым номером 47:01:1709003:121.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.04.2023 по делу № А56-20946/2021 заявление было принято к производству, заседание назначено на 16.06.2023 в 11:15.

В связи с этим указанная незарегистрированная постройка не является предметом настоящего Договора (не является объектом продажи) и не входит в состав передаваемого по Договору имущества. Не исключено, что Покупателю будет необходимо отдельно приобретать указанный гараж, если он пожелает его приобрести. В отсутствие всей информации на заключения Договора определить все возможные варианты юридических действий с указанной постройкой (гаражом) не представляется возможным. Не исключено, что данная процедура или возможный спор будут осуществляться и после приобретения имущества по настоящему Договору. Если оформить права должника на указанную постройку (гараж) не представится возможным (например, будет доказано, что постройка принадлежит третьему лицу), то Покупатель, приобретая реализуемую недвижимость, берет решение данных вопросов на себя. Продавец не несет ответственности за решение данных вопросов, возможные проволочки, споры с третьими лицами, государственными органами, возможное установление сервитута или иного права для обеспечения доступа к гаражу, а также за возможные затраты, связанные с решением данных вопросов. Никакие обстоятельства, связанные с оформлением прав на указанный гараж, возможные споры с третьими лицами, финансовым управляющим Чашечкина В.В. по поводу прав на объект, возникающие затраты и т.п. обстоятельства не являются основанием для признания торгов недействительными, отказа от заключения договора купли-продажи по результатам торгов, изменения условий договора купли-продажи, снижения покупной стоимости, возмещения убытков и прочего вреда, возврата задатка и удовлетворения тому подобных требований. Покупатель соглашается с данными условиями реализации, принимая их такими, какими они предлагаются.

6.2.2. Имущество, реализуемое по настоящему Договору, находится внутри деревянного дощатого ограждения (забора), где, помимо Имущества, находится прилегающий земельный участок, принадлежащий третьему лицу. Ограждение между земельным участком должника и земельным участком третьего лица отсутствует, равно как и признаки разграничения или обособления участков. Само ограждение не зарегистрировано в качестве недвижимости, документы на него, а также сведения о разграничении принадлежности отсутствуют. По обоим участкам проходит дорожка, вымощенная брусчаткой. Данный участок имеет кадастровый № 47:01:1709003:120, площадь 1080 кв.м, кадастровая стоимость 429 850,80 руб. Участок ранее принадлежал должнику, а затем был продан Филипович Максиму Ивановичу по договору купли-продажи от 25.06.2020. На дату осмотра (23.11.2022) на данном участке отсутствовали капитальные строения; имелась постройка, напоминающая теплицу, площадью около 20 кв.м.

6.2.3. В указанном жилом доме проживает должник с семьей, ввиду чего не подлежит выселению до продажи предмета залога. Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.09.2022 по делу № А56-20946/2021 было отказано в принятии обеспечительных мер по выселению должника и членов его семьи. В определении суд указал: "Вопреки доводам финансового управляющего само по себе введение в отношении должника процедуры реализации имущества, влекущее возможность обращения взыскания на предмет ипотеки, не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением. Основанием для прекращения права пользования недвижимостью, которая заложена по договору ипотеки, является реализация такой недвижимости на торгах".

6.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. Если по смыслу закона Договор подлежит нотариальному удостоверению, то он вступает в силу с момента такого удостоверения.

6.4. Все приложения к Договору действительны, если они имеют ссылку на Договор и подписаны Сторонами.

6.5. Настоящий Договор составлен в шести одинаковых экземплярах, из которых три экземпляра – для регистрирующего органа, один экземпляр – для Покупателя, один – для Продавца, один – для нотариуса. В случае нотариального удостоверения изготавливается дополнительный экземпляр, который хранится у нотариуса.

7. Адреса и реквизиты сторон

Продавец: Финансовый управляющий имуществом Чашечкина Виталия Викторовича Прошин Александр Петрович

Данные Должника:

Чашечкин Виталий Викторович

26.11.1959 года рождения, место рождения: г. Ленинград

ИНН 781411748806, СНИЛС 010-268-237 00

Адрес: 188855, Ленинградская область, Выборгский р-н, п. Ольшаники, ул. Дачная, д. 12

Банковские реквизиты:

Получатель платежа: Чашечкин Виталий Викторович

Банк получателя: Филиал "Центральный" ПАО "СОВКОМБАНК"

Счет № 40817810650163279745

к/с 30101810150040000763

БИК 045004763

Данные финансового управляющего:

Прошин Александр Петрович

Почтовый адрес (в том числе в целях Договора): 603104, г. Н.Новгород, а/я 5

Тел. +79049229810, e-mail: exenmail@mail.ru

ИНН 526211286589, СНИЛС 14273686879

Покупатель: _____

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА
к договору купли-продажи имущества должника № 1 от _____.202__
(далее – Договор)

_____. _____. 202__ г.

Финансовый управляющий имуществом Должника - гражданина РФ Чашечкина Виталия Викторовича (26.11.1959 года рождения, место рождения: г. Ленинград, ИНН 781411748806, СНИЛС 010-268-237 00, адрес: 188855, Ленинградская область, Выборгский р-н, п. Ольшаники, ул. Дачная, д. 12) Прошин Александр Петрович (почтовый адрес: 603104, г. Н.Новгород, а/я 5, тел. +79049229810, e-mail: exenmail@mail.ru, ИНН 526211286589, СНИЛС 14273686879), член Союза СОАУ "Альянс" (ОГРН 1025203032062 ИНН 5260111600, 603000, г. Н.Новгород, ул. Ильинская, д. 69, оф. 10), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.03.2022 (резолютивная часть от 23.03.2022) по делу № А56-20946/2021, именуемый в дальнейшем "**Продавец**", с одной стороны, и

_____ (адрес _____, ИНН _____) в лице _____, действующ_____ на основании _____, именуем_____ в дальнейшем "**Покупатель**", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий акт (далее – Акт) о том, что:

1. Продавец передал, а Покупатель принял следующее имущество, приобретенное на основании Договора (далее – Имущество):

- **Земельный участок для размещения домов индивидуальной жилой застройки, категория земель - земли населенных пунктов, площадь 5347,0 кв.м., кадастровый номер 47:01:1709003:121; адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники;**

- **Жилой дом, общая площадь 1120,2 кв.м., инв. № 02205, Лит. А, а, назначение: жилое, этажность - 3, кадастровый № 47:01:1019002:468, условный номер 47-47-15/648/2012-149; адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, дом б/н;**

- **Баня, общая площадь 36.3 кв.м., инв. № 02205-Б. Литера Б,б, имеющее назначение: нежилое, количество этажей-1, кадастровый № 47:01:1717001:1370, условный номер 47-47-15/048/2012-150; адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ольшаники, дом б/н.**

2. Одновременно с Имуществом Покупателю переданы соответствующие документы и принадлежности.

3. К моменту передачи Имущества Покупатель оплатил стоимость Имущества в полном объеме.

4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящий Акт составлен в _____ одинаковых экземплярах, из которых, один экземпляр – для Покупателя, один – для Продавца, _____

6. Подписи Сторон:

Продавец: Финансовый управляющий

Покупатель: _____

_____ Прошин А.П.

_____ / _____