ДОГОВОР

купли-продажи земельного участка № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»),** являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное 06 июня 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 5077746882384 (свидетельство серия 77 № 008373890), ОКПО 81367320, ИНН 7705794926, КПП 771401001, место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87, 93, 96-102, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, предоставленную ФСФР России, действующее на основании Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость», зарегистрированных ФСФР России 15 ноября 2012 г. в реестре за № 2476, с последующими изменениями и дополнениями, именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Организатор аукциона - АО "Российский аукционный дом", www.lot-online.ru, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ признан Покупатель),

заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить:

- Лот № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а именно земельный участок, имеющий следующие характеристики, именуемый далее по тексту **«Имущество», «Земельный участок»**:

• кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м;

• адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• обременения (ограничения) права: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», о чем в Едином государтвенном реестре недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Ограничения (обременения) Земельного участка:

*(Согласно Выписке ЕГРН)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.3. На момент подписания настоящего Договора Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории имеющие следующие ограничения:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Иные объекты недвижимого имущества (здания, строения, сооружения и т.д.) на Земельном участке отсутствуют.

1.3. Продавец передает, а Покупатель принимает Земельный участок по Передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты оплаты цены Земельного участка в полном объеме.

1.5. Право собственности на Земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Московской области.

1.6. Продавец подтверждает соблюдение преимущественного права покупки Земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

**2. ГАРАНТИИ И ЗАЯВЛЕНИЯ СТОРОН**

2.1. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора Земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, за исключением тех, что указаны в п. 1.1. настоящего Договора, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

2.2. Покупатель гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость» (Фонд), участником Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», а также не будет являться владельцем инвестиционных паев Фонда, участником Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя.

2.3. Стороны гарантируют, что были приняты все необходимые решения, были получены или совершены и являются действительными все необходимые разрешения, одобрения, согласования, лицензии, освобождения, регистрации, нотариальные удостоверения, необходимые для заключения настоящего Договора и исполнения обязательств по настоящему Договору.

*2.4. Покупатель подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, которые не позволяют ему понять смысл настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях. Покупатель гарантирует, что в отношении Покупателя не введена процедура банкротства. Покупатель подтверждает, что имеет все законные основания для заключения настоящего Договора.*

**(П. 2.4 в вышеуказанной редакции применим при заключении ДКП с физическим лицом)**

*2.4. Покупатель гарантирует, что является действующим юридическим лицом, в отношении которого не принято решение о ликвидации, в отношении Покупателя не введена процедура банкротства. Покупатель подтверждает, что имеет все законные основания для заключения настоящего Договора, что заключение настоящего Договора и выполнение своих обязательств перед Продавцом не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации и внутренним документам Покупателя (в том числе учредительным документам), решениям органов управления.*

**(П. 2.4 в вышеуказанной редакции применим при заключении ДКП с юридическим лицом)**

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Земельный участок в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Земельного участка, в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора, в полном объеме, и подписать передаточный акт (далее – «Передаточный акт»).

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Уплатить Продавцу Цену Земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

3.2.2. Принять Земельный участок в срок, указанный в п. 3.1.1. настоящего Договора, и подписать Передаточный акт.

3.2.3. Совместно с Продавцом обратиться в государственный регистрирующий орган с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта, предусмотренного п.5.1. настоящего Договора.

3.3. Для осуществления государственной регистрации права собственности на Земельный участок, Стороны обязуются предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области все необходимые для такой регистрации документы в соответствии с требованиями действующего законодательства для каждой из Сторон. В случае наличия замечаний Государственного регистратора прав (должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество) по комплектности и содержанию документов Стороны обязуются предпринять все возможные действия по предоставлению недостающих документов в месячный срок с момента принятия документов на государственную регистрацию для устранения препятствий в государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя.

3.4. Стороны осуществляют права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Земельного участка на основании протокола о проведении торговых процедур по продаже имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю не включены в Цену Земельного участка и оплачиваются Покупателем самостоятельно за счет собственных средств.

4.3. Стороны согласовали следующий порядок расчетов:

4.3.1. Задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек по договору присоединения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, в соответствии с п. \_\_\_\_\_\_\_ его условий, засчитывается в сумму оплаты стоимости Земельного участка по настоящему Договору.

4.3.2. Платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, производится Покупателем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, с указанием в назначении платежа даты и номера настоящего Договора, кадастрового номера земельного участка, за который производится оплата.

4.4. Обязательство Покупателя по оплате Земельного участка считается исполненным с момента поступления денежных средств, в размере, указанном в п. 4.1. настоящего Договора, на расчетный счет Продавца. Исполнение денежных обязательств, определенных Договором, осуществляется безналичным перечислением соответствующих денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

**5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

5.1. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ передача Земельного участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по Передаточному акту, который подписывается Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Земельного участка, и становится приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

5.2. Обязательство Продавца передать Земельный участок Покупателю считается исполненным в момент подписания Передаточного акта Сторонами или их уполномоченными представителями.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Земельного участка переходит на Покупателя после передачи Земельного участка Покупателю и подписания Сторонами Передаточного акта. При приеме-передаче Земельного участка Покупателем осуществляется осмотр Земельного участка, проверка его состояния.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. Продавец обязан с момента подписания настоящего Договора и до момента государственной регистрации перехода права собственности не совершать каких-либо сделок в отношении Земельного участка.

6.3. В случае несвоевременного исполнения Покупателем обязательств по оплате установленных настоящим Договором сумм, Покупатель обязан по требованию Продавца уплатить последнему неустойку в размере 1 (Один) процент от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. День (дата), являющийся(аяся) сроком исполнения обязательства по настоящему Договору не учитывается при расчете суммы неустойки. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от выполнения обязательств по настоящему Договору.

6.4. Стороны договорились, что не поступление денежных средств в счет оплаты имущества, являющегося предметом купли-продажи по настоящему Договору, в сумме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате. В предусмотренном настоящим пунктом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о расторжении настоящего Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение имущества, являющегося предметом купли-продажи по настоящему Договору, а также утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств, если докажут, что причиной неисполнения (ненадлежащего исполнения) являются обстоятельства непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, техногенные аварии и катастрофы, введение на всей территории Российской Федерации или в отдельных ее местностях военного или чрезвычайного положения, массовые беспорядки, забастовки.

6.6. Каждая из Сторон обязана своевременно информировать другую Сторону настоящего Договора об изменении своих данных, указанных в настоящем Договоре, имеющих существенное значение. В случае не предоставления информации об изменении своих данных Стороны, не уведомленные об изменении данных другой Стороны, не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие по настоящему Договору подлежат урегулированию путем переговоров.

8.2. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, в суде по месту нахождения Земельного участка.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по письменному согласию Сторон, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость»)** |  |
| Место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102  (ОГРН: 5077746882384, ИНН: 7705794926, КПП: 771401001;  дата государственной регистрации: 06 июня 2007 г.)  р/с 40701810424000000535  в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)  к/с 30101810500000000976, БИК 044525976  Контактный телефон: 8(499)701-99-19  Адрес электронной почты: info@trustunionam.ru |  |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |