**Договор купли-продажи земельного участка**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Рента Гарантия»** 196084, Санкт-Петербург, ул. Заставская, д. 22а, лит. А, пом. 7, ОГРН 1127847587691, ИНН 7816549285, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Мамишева Заура Новруз оглы, действующего на основании Устава, с одной стороны,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «**Покупатель»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее также – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принимает в собственность от Продавца земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего договора (далее по тексту - Земельный участок), и обязуется уплатить Цену Земельного участка, в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. По настоящему Договору в собственность Покупателя передается Земельный участок, имеющий следующие характеристики:

Адрес (местоположение): Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Островки-Пороги» фермерское хозяйство «Малиновка»;

Площадь: 139 700+/-262 кв.м.;

Кадастровый номер: 47:07:0612002:384;

Категория земель: Земли населенных пунктов;

Виды разрешенного использования: размещение индивидуального жилого дома (жилых домов).

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

На Земельном участке отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Строительные работы на Земельном участке не осуществлялись.

1.3. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Соглашения о безвозмездной передаче недвижимого имущества от 11.12.2024, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 18.12.2024 года сделана запись регистрации № 47:07:0612002:384-47/053/2024-13.

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1. Продавец вправе:**

2.1.1. Получить денежные средства за Земельный участок в порядке и сроки, указанные в [разделе 3](#Par18) настоящего Договора.

2.1.2. В случае уклонения Покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок требовать в судебном порядке государственной регистрации перехода права, а также возмещения Покупателем убытков, вызванных задержкой такой регистрации.

2.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**2.2. Продавец обязан:**

2.2.1. Передать Покупателю Земельный участок в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.2. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**2.3. Покупатель вправе:**

2.3.1. Получить Земельный участок в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

2.3.2. В случае уклонения Продавца от государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок требовать в судебном порядке государственной регистрации перехода права, а также возмещения Продавцом убытков, вызванных задержкой такой регистрации.

2.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**2.4. Покупатель обязан:**

2.4.1. Принять Земельный участок от Продавца.

2.4.2. Уплатить Цену Земельного участка в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.5. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента оплаты Цены Земельного участка в соответствии с п. 3.2. Договора. Комплектность документов, подаваемых Сторонами на государственную регистрацию, определяется Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1. **Цена Договора и порядок расчетов**

3.1. Цена Земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается согласно п.п. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.

3.2. Оплата Цены Земельного участка осуществляется Покупателем в следующем порядке:

3.2.1. С целью обеспечения исполнения обязательства Покупателя по уплате Цены Земельного участка и заключения настоящего Договора, Покупатель в соответствии со ст. 380 ГК РФ, вносит в пользу Продавца задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тесту – Задаток) путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца. Указанный Задаток зачитывается в качестве оплаты части Цены Земельного участка.

3.2.2. Оплата оставшейся части Цены Земельного участка, осуществляется Покупателем в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

3.3. Положения ст. 317.1 ГК РФ к отношениям Сторон по настоящему Договору не применяются.

3.4. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок, несет Покупатель.

**4. Передача земельного участка**

4.1. Продавец передает, а Покупатель принимает от Продавца Земельный участок, свободный от имущества Продавца и (или) третьих лиц, свободные от прав аренды и иных прав пользования, в том же состоянии, которое было в момент подписания настоящего Договора, путем оформления и подписания соответствующего двухстороннего акта приема-передачи Земельного участка в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

4.2. Покупатель до заключения Договора произвел осмотр Земельного участка и уведомлен обо всех его характеристиках, претензий к Продавцу не имеет

4.3. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Земельным участком после государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к Покупателю, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации)*.*

4.4. До момента регистрации перехода права собственности на земельный участок от Продавца к Покупателю риск случайной гибели или случайного повреждения отчуждаемого имущества и ответственность за его сохранность несет Покупатель.

**5. Ответственность сторон и основания расторжения договора**

5.1. За нарушение Покупателем сроков уплаты цены Земельного участка, предусмотренных п. 3.2. и Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере 0,1 % от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае уклонения от государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок Сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана заплатить другой Стороне штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Покупателю письменного уведомления в случае:

5.4.1. отказа/уклонения Покупателя в сроки, предусмотренные настоящим Договором, от подачи в Регистрирующий орган документов, необходимых для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю;

5.4.2. нарушения сроков оплаты части Цены Земельного Участка, согласно п. 3.2. Договора, более чем на 10 (десять) дней.

5.5. В случае если в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ отказ от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке по основаниям, изложенным в п. 5.4. Договора будет невозможен, Стороны пришли к соглашению, что любое из указанных оснований в соответствии со ст. 450 ГК РФ также является основанием для расторжения настоящего Договора в судебном порядке по иску Покупателя.

5.6. Стороны пришли к соглашению в соответствии с п. 4 ст. 453 ГК РФ, что при расторжении (прекращении) настоящего Договора Стороны осуществляют возврат того, что было исполнено ими до момента расторжения Договора. Покупатель осуществляет возврат Продавцу Земельного участка в порядке, предусмотренном п. 5.8. настоящего Договора, Продавец осуществляет возврат Покупателю Цены Земельного участка. Одновременно Стороны пришли к соглашению, что в случае расторжения (прекращения) настоящего Договора Покупатель не вправе требовать возмещения понесенных затрат на Земельный участок, и прочих понесенных расходов, и издержек, что признается Сторонами как коммерческие риски Покупателя.

5.7. Договор по основаниям, указанным в п.п. 5.4. настоящего Договора, будет считаться расторгнутым с момента получения одной Стороной уведомления об отказе от исполнения Договора от другой Стороны, а в случае отсутствия доказательства получения, договор считается расторгнутым с даты, когда уведомление считается надлежащим образом доставленным в соответствии с п. 8.4. настоящего договора.

Покупатель обязан вернуть в собственность Продавца Земельный участок свободным от каких-либо прав, притязаний и обременений третьих лиц, за исключением обременений, указанных в настоящем договоре, а также обременений (ограничений), установленных в отношении Земельного участка в соответствии с требованиями законодательства РФ.

**6. Разрешение споров**

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, подлежат разрешению Сторонами в порядке досудебного разбирательства, в том числе путем переговоров, обмена письмами, уточнения условий и обязательств Договора, иными допустимыми способами и формами их разрешения.

6.2. Сторона, которая полагает, что ее права были нарушены действиями другой Стороны, в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет претензию другой Стороне почтой России, заказным письмом с уведомлением о вручении. Сторона, получившая претензию, обязана на нее ответить также в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения. Датой получения претензии является дата ее вручения адресату. Претензия будет считаться полученной по истечении 7 (семи) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение получающей стороны, если она не будет получена ранее. В случае отказа адресата от получения корреспонденции, датой вручения документа считается дата такого отказа.

При невозможности достижения согласованного решения, Стороны передают возникшие споры на рассмотрение в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

**7. Заверения об обстоятельствах**

* 1. В соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ Стороны в п. 7.2. настоящего Договора дают друг другу заверения об обстоятельствах (далее – **«Заверения об обстоятельствах»**), имеющих значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения.

**7.2. Заверения об обстоятельствах**

7.2.1. Продавец заверяет, что является собственником Земельного участка, что до даты подписания настоящего Договора со стороны Продавца не были подписаны с третьими лицами какие-либо соглашения, предусматривающие передачу третьим лицам права собственности на Земельный участок, не были заключены сделки, следствием которых будет являться или может явиться какое-либо обременение Земельного участка либо переход права собственности на Земельный участок к третьему лицу (в том числе, но не исключительно, договоры залога, внесение Земельного участка или его частей в уставный капитал или имущество хозяйственных обществ или иные сделки), за исключением обременений, указанных в настоящем Договоре, Земельный участок в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

7.2.2. Продавец заверяет, что до момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок не будет производить никаких действий по отчуждению Земельного участка или обременению его правами третьих лиц.

7.2.3. Продавец заверяет, что Продавцу не известно о подготовке и/или принятии государственными (муниципальными) органами решений об изъятии Земельного участка для государственных нужд.

7.2.4. Продавец заверяет, что им в полном объеме исполнены любые требования со стороны уполномоченных органов об устранении нарушений и/или об оплате штрафов за нарушения, связанные с осуществлением Продавцом деятельности на Земельных участках, а также о том, что отсутствует задолженность по оплате земельного налога.

7.2.5. Стороны заверяют, что получили все необходимые для заключения настоящего Договора корпоративные одобрения и согласия, а также что лицо, заключающее настоящее Договора от имени каждой Стороны, обладает всеми необходимыми для этого полномочиями.

7.2.6. Стороны заверяют, что не находятся в процессе ликвидации, а также что в отношении Сторон не введены процедуры, применяемые при банкротстве компаний и/или физических лиц, не поданы заявления о банкротстве, Стороны не отвечают признакам банкротства, предусмотренным Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

7.3. Стороны подтверждают, что Заверения об обстоятельствах имеют для Сторон существенное значение и в случае, если Заверения об обстоятельствах окажутся недостоверными, Сторона, полагавшаяся на недостоверные сведения, будет считаться заключившей настоящий Договор под влиянием обмана или существенного заблуждения с применением последствий, предусмотренных п. 2 и п. 3 ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ.

7.4. Каждое из Заверений об обстоятельствах является отдельным и независимым от иных Заверений об обстоятельствах.

7.5. Настоящий Договор заключен, исходя из того, что все Заверения об обстоятельствах являются достоверными, соответствующими действительности и не вводят другую Сторону в заблуждение.

**8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

Стороны заключают Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, Договор не являются для Сторон кабальной сделкой.

8.2. Право собственности на Земельный участок возникает у Покупателя с момента регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, и подписаны Сторонами.

8.4. Все письменные уведомления, сообщения, претензии и иные письменные документы, направляемые Сторонами, считаются надлежащим образом доставленными:

* в случае передачи лицу, уполномоченному действовать от имени Стороны на основании доверенности или иного уполномочивающего документа. При этом подпись лица, получающего документ, указание должности такого лица или указание данных уполномочивающего его документа, а также даты получения являются достаточным доказательством доставки; или
* на пятый день с даты отправки курьером, службой доставки документов с подтверждением получения получателем, в случае, если есть подтверждение получения документа до истечения указанного срока – с даты получения. Отсутствие подтверждения получения не может являться основанием для признания уведомления ненадлежащим при условии, что такое уведомление или иной письменный документ был направлен по адресу, указанному в разделе 8 настоящего Договора.
* на десятый день с даты отправки почтой России ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, в случае, если есть подтверждение получения документа до истечения указанного срока – с даты получения. Отсутствие подтверждения получения, возврат корреспонденции в связи с истечением срока хранения или по причине отсутствия адресата не может являться основанием для признания уведомления ненадлежащим при условии, что такое уведомление или иной письменный документ был направлен по адресу, указанному в разделе 9 настоящего Договора.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Переход права собственности на Земельный участок к Покупателю подлежит государственной регистрации.

8.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**9. Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **ООО «Рента-Гарантия»**196084, г. Санкт-Петербург, ул. Заставская, д.22,лит А, пом 7ИНН 7816549285, КПП 781001001,ОГРН 1127847587691,р/с 40702810290160000242в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»к/с 30101810900000000790БИК 044030790**Генеральный директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Мамишев З.Н.****М.П.** | **Генеральный директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **//****М.П.** |