**№ РХ-\_\_/2025 от \_\_.\_\_.2025**

**ФОРМА**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | "26" апреля 2024 г. |

Мы,

**Общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма Федюково»** ИНН 5074028017 7715615686, 507401001 , ОГРН 104501145729 2, адрес местонахождения: 142152, Московская область, г. Подольск, д. Федюково, ул. Строителей, стр. 3, помещ. 32именуемое в дальнейшем **"Продавец",** в лице Генерального директора Ситало Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_далее именуемое "**Покупатель"**, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

вместе в дальнейшем именуемые **"Стороны"**, заключили настоящий договор (далее по тексту – **"Договор")** о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По результатам электронных торгов в форме \_\_\_\_ по продаже имущества Продавца по лоту №\_\_\_\_\_ (Протокол торгов от \_\_.\_\_.\_\_\_ года), проведенных АО «РАД-Холдинг» ( далее- Организатор торгов) Продавец передает Покупателю в собственность (продает), а Покупатель принимает в собственность и оплачивает (покупает) следующие земельные участки ( далее - Недвижимое имущество):

1.2.1. Земельные участки с кадастровыми номерами:

**- 50:21:0090212:30241** общей площадью 1049 +/-11 категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, находящийся по адресу: Московская область, Ленинский район.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись от 18.11.2021 за № 50:21:0090212:30241-50/128/2021-1

Обременения (ограничения) Объекта указаны в выписке ЕГРН от 04.07.2025, Ограничения прав на земельный участок, описаны в ГПЗУ (прилагается)

Объекты недвижимости в пределах земельного участка отсутствуют.

**- 50:21:0090212:30240** общей площадью 1210 +/- 12 категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, находящийся по адресу: Московская область, Ленинский район.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись от 18.11.2021 за № 50:21:0090212:30240-50/128/2021

Обременения (ограничения) Объекта указаны в выписке ЕГРН от 04.07.2025, Ограничения прав на земельный участок, описаны в ГПЗУ (прилагается)

Объекты недвижимости в пределах земельного участка отсутствуют.

- **50:21:0090212:30239** общей площадью 1402 +/- 13, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, находящийся по адресу: Московская область, Ленинский район.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись от 18.11.2021 за № 50:21:0090212:30239-50/128/2021-1

**2. ЦЕНА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

2.1. Цена Недвижимого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** (НДС не облагается).

**3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОКУПАТЕЛЯ**

3.1. В течение 5 (Пяти) банковских дней со дня заключения настоящего договора Покупатель уплачивает Продавцу обеспечительный платеж в размере 10% от цены договора (НДС не облагается) на следующих условиях:

Получатель денежных средств:

**ООО "АГРОФИРМА ФЕДЮКОВО"**ИНН5074028017 КПП 507401001 ОГРН 1045011457292, Юридический адрес 142152, Московская обл, Подольск г, Федюково д, Строителей ул, строение № 3, помещение 32, Банковские реквизиты в Банке СДМ-БАНК" (ПАО) р/сч 40702810600000010147 кор.сч 30101810845250000685 БИК 04452568.

3.2. Размер платежа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (НДС не облагается).

3.3. Назначение платежа: обеспечительный платёж по Договору купли-продажи недвижимого имущества;

3.4. Покупатель должен уведомить Продавца о совершении обеспечительного платежа и передать Продавцу платёжное поручение с отметкой банка об исполнении на условиях, указанных в пункте 3.1 настоящего договора, в течении 2 (Двух) рабочих дней со момента совершения платежа.

3.5. Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение Покупателем обязательств по Договору, любых иных обязательств Покупателя перед Продавцом, возникших из настоящего договора.

3.6.Обеспечительный платеж зачитывается в счет частичной оплаты Покупателем цены Земельного участка по настоящему Договору в порядке, указанном в пункте 3.1.

3.7.Если Покупатель в дальнейшем откажется от исполнения Договора, то обеспечительный платеж остается у Продавца.

3.8. За нарушение срока уплаты обеспечительного платежа, установленного пунктом 3.1, Покупатель по требованию Продавца обязан уплатить Продавцу неустойку (пеню) в размере 0,5 % от суммы неуплаченного обеспечительного платежа или его части за каждый день просрочки.

3.9.Если обеспечительный платеж не будет уплачен Покупателем в течение месяца со дня заключения настоящего договора, то Продавец вправе по своему выбору потребовать взыскания с Продавца обеспечительного платежа в судебном порядке или расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

**4**. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС/НДС не облагается.

4.2. Покупатель в обеспечение исполнения Договора внес обеспечительный платеж согласно п. 3.1. настоящего договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

4.3. Задаток, полученный Организатором торгов от Покупателя в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объекта

4.4. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.5. Оплата цены Объекта производится Покупателем путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, в течение 10-ти (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

1. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**
   1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня оплаты цены Договора Стороны должны в установленном порядке обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество на Покупателя.
   2. По соглашению Сторон Недвижимое имущество в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ не будет находиться в залоге у Продавца до его полной оплаты.
   3. Расходы по государственной регистрации за ним права собственности на Недвижимое имущество несет Покупатель.
   4. При уклонении любой из Сторон от государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество другая Сторона вправе потребовать такой регистрации в судебном порядке.
   5. Если в течение двух месяцев со дня наступления срока, указанного в пункте 5.1, Стороны не обратятся в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, и при этом ни одна из Сторон не потребует государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество в судебном порядке, то любая из Сторон будет вправе отказаться от настоящего Договора и Продавец будет вправе оставить себе обеспечительный платеж, уплаченный Покупателем согласно пункту 3.1.
2. **ОПЛАТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**
   1. Моментом полной оплаты Недвижимого имущества Стороны считают день поступления на расчетный счет Продавца всей цены Недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (НДС не облагается).
   2. Обеспечительный платеж, уплаченный Покупателем Продавцу в соответствии с разделом 3 настоящего договора, и задаток, полученный Организатором торгов от Покупателя, зачитываются в счет оплаты цены Земельного участка, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, в момент поступления на расчетный счет Продавца всей оставшейся части цены Недвижимого имущества.
   3. Если цена Недвижимого имущества не будет уплачена Продавцу полностью в течение 2 (Двух) недель со дня государственной регистрации за Покупателем права собственности на Недвижимое имущество, то Продавец будет вправе отказаться от настоящего Договора.
   4. Отказ Продавца от настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.3. будет являться основанием для государственной регистрации обратного перехода к нему права собственности на Недвижимое имущество.
   5. В случае отказа Продавца от настоящего договора по основанию, предусмотренному пунктом 6.3. обеспечительный платеж, уплаченный Покупателем в соответствии с п. 3.1. настоящего договора, остается у Продавца.
3. **ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**
   1. Недвижимое имущество передается Продавцом Покупателю по письменному акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня полной оплаты Покупателем Недвижимого имущества согласно пункту 6.1. Стороны особо оговаривают, что до полной оплаты Недвижимого имущества Покупатель не вправе требовать от Продавца его передачи.
   2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого имущества переходит к Покупателю в момент передачи Недвижимого имущества согласно пункту 7.1. либо через 5 (Пять) рабочих дней со дня полной оплаты Покупателем Недвижимого имущества согласно пункту 6.1 в зависимости от того, какое обстоятельство наступит ранее.
   3. Продавец передает Покупателю Земельный участок в том состоянии, в каком он находится на момент подписания настоящего Договора.
   4. Подписанием настоящего Договора Покупатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора осмотрел Земельный участок, а также получил от Продавца и из иных источников все документы и информацию, которые были ему необходимы для принятия решения о покупке Недвижимого имущества.
   5. Стороны особо оговаривают, что Продавец не несет перед Покупателем ответственности за любые недостатки Недвижимого имущества (включая скрытые), за самовольное занятие каких-либо частей Земельного участка иными лицами, а также за невозможность освоения (в том числе застройки) Земельного участка в соответствии с намерениями Покупателя. Эксплуатация Недвижимого имущества после его приобретения в собственность осуществляется Покупателем на свой риск с учетом требований законодательства.
4. **ФОРС-МАЖОР**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельство непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: эпидемия, пожар, наводнение, землетрясение, военные действия и т.д., а также издание органами государственной власти, Банком России, указов, распоряжений и т.д., при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий Договора.
   2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, в разумный срок информирует другую Сторону о начале действий указанных обстоятельств.
   3. Если указанные обстоятельства продолжаются более 90 дней, каждая из сторон может предложить расторгнуть договор. В случае расторжения Договора по основаниям предусмотренным настоящей статьей, ни одна из Сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения своих убытков, штрафов, пеней. При этом Стороны произведут необходимые взаиморасчеты, которые предполагают оплату исполненных по Договору обязательств или возврат перечисленных ранее денежных средств за неисполнение, в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, обязательства.
5. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством и Договором.
   2. Споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются с соблюдением обязательного досудебного (претензионного) порядка их урегулирования. Срок ответа на претензию устанавливается в 10 (Десять) рабочих дней со дня, когда претензия получена Стороной либо считается полученной ею в соответствии с законодательством.
   3. Досудебные претензии и иная корреспонденция, в том числе юридически значимые сообщения, могут быть направлены по любому из адресов Стороны, указанному в настоящем Договоре.
   4. Споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, не урегулированные в рамках обязательного досудебного (претензионного) порядка, передаются на разрешение в Арбитражный суд г. Москвы, а споры о правах на Недвижимое имущество – в Арбитражный суд Московской области (по месту нахождения Недвижимого имущества).
6. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Настоящий Договор составлен в трех юридически равнозначных экземплярах: два – для Продавца, один – для Покупателя.
   2. Настоящий Договор заключен Сторонами с соблюдением необходимых процедур корпоративного одобрения, сведения о которых приведены в преамбуле Договора.
7. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО "АГРОФИРМА ФЕДЮКОВО"**ИНН5074028017 КПП 507401001 ОГРН 1045011457292 Юридический адрес 142152, Московская обл, Подольск г, Федюково д, Строителей ул, строение № 3, помещение 32, Банковские реквизиты в Банке СДМ-БАНК" (ПАО) р/сч 40702810600000010147 кор.сч 30101810845250000685 БИК 044525685  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Е.В. Ситало/ | **Покупатель**  **[\*]**  / |

м.п.

Форма согласована:

|  |  |
| --- | --- |
| **ДОВЕРИТЕЛЬ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.В. Ситало/** | **ПОВЕРЕННЫЙ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.В. Пилюшин/** |