**ДОГОВОР** **КУПЛИ-ПРОДАЖИ №\_\_\_\_\_\_\_\_**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Москва «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2017  г.

Общество с ограниченной ответственностью «НРК АКТИВ», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1147748011553, место нахождения: город Москва, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Протокола подведения итогов аукциона от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года (Протокола признания аукциона несостоявшимся от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года), заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 2.1 раздела 2 Договора, в собственность Покупателя земельные участки (далее - «Объекты») со следующими характеристиками:

* Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для размещения многоквартирного дома и инженерными коммуникациями), общей площадью 128 +/- 4 квадратных метра, кадастровый номер 76:23:050305:191, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, проспект Ленина, д. 28а, принадлежащий Доверителю на праве собственности (Номер и дата государственной регистрации права: № 76-76/023-76/001/018/2016-2826/1 от 05.09.2016). (далее – Объект 1) Кадастровый номер 76:23:050305:191 (далее – Объект 1);
* 1.2.2. Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для размещения многоквартирного дома и инженерными коммуникациями), общей площадью 5774 +/-27 квадратных метра, кадастровый номер 76:23:050305:190, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, проспект Ленина, д. 28а, принадлежащий Доверителю на праве собственности (Номер и дата государственной регистрации права: № 76-76/023-76/001/018/2016-2825/1 от 05.09.2016). Кадастровый номер 76:23:050305:190 (далее – Объект 2). (далее – Объект 2),

а Покупатель обязуется принять Объекты и уплатить за них денежную сумму в размере и в порядке, установленными пунктами 3.1- 3.2 раздела 3 Договора.

1.2. Договорзаключается с победителем аукциона(единственным участником аукциона)по продаже Объектов, состоявшегося «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года (далее – Аукцион).

1.3. Переход права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.4. Продавецгарантирует, что подлежащие передаче Покупателю на условиях Договора Объекты не проданы, не переданы в уставный капитал каких-либо организаций, под арестом (запрещением) не состоят.

1.5. На момент заключения Договора Покупатель ознакомлен с информацией об Объектах, размещенной на интернет сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.rosreestr.ru, www.pkk5.rosreestr.ru), а также документацией к ним, (в т. ч. выписками из единого государственного реестра недвижимости)[[1]](#footnote-1). Претензий основанных на содержании указанных сведений и документов содержанию у Покупателя нет.

1.6. На дату Договора Покупатель провел визуальный осмотр Объектов и претензий к их качеству и фактическому состоянию не имеет.

Покупатель уведомлен, что на Объектах осуществлялось строительство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Строительство не было закончено и на дату Договора приостановлено на неопределенный срок.

**2. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ**

2.1. Продавец передает Покупателю, а Покупатель принимает у Продавца Объекты,в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 3.2 Договора, с подписанием передаточного акта в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также акта по форме ОС-1.

2.2. С момента передачи Продавцом Покупателю Объектов и подписания Сторонами передаточного акта, на Покупателя переходит бремя содержания Объектов, а также весь риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов.

2.3. Обязательство Продавца передать Объекты считается исполненным в день подписания Сторонами передаточного акта.

**3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена отчуждаемых по Договору Объектов,на день подписания Договора, установлена в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек (НДС не облагается) и включает в себя:

* Цена Объекта 1, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Цена Объекта 2, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В счет оплаты приобретаемых по Договору Объектов засчитывается уплаченный Покупателем по договору о задатке № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ для участия в Аукционе задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (далее по тексту – Задаток)[[2]](#footnote-2).

3.2. Покупатель обязан оплатить Продавцу Цену отчуждаемых по Договору Объектов *(за вычетом Задатка)[[3]](#footnote-3)* в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора.

3.3. Оплата производится на основании данного договора, без выставления отдельных счетов.

3.4. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате цены Объектов, указанной в пункте 3.1 Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.5. В случае нарушений условий указанных в п.п. 3.2 Договора, Продавец вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке. Договор считать расторгнутым с момента получения покупателем уведомления о расторжении.

3.6. Счета-фактуры предоставляются в сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 3.2 Договора, передать Покупателю Объекты по передаточному акту.

4.1.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты исполнения Сторонами обязанности, предусмотренной п. 2.1 Договора, представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – «Регистрирующий орган») документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. В срок, предусмотренный п. 2.1 Договора, принять у Продавца Объекты по передаточному акту.

4.2.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты исполнения Сторонами обязанности, предусмотренной п. 2.1 Договора, сдать необходимый комплект документов в Регистрирующий орган, а также совершить все действия необходимые и достаточные для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю.

4.2.3. В срок и на условиях, предусмотренных п.п. 3.1, 3.2 Договора осуществить оплату Цены Объектов.

4.2.4. Покупатель несет бремя содержания Объектов с момента получения от Продавца Объектов по акту приема-передачи в соответствии с п. 2.1 Договора.

4.2.5. Оплату госпошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Объекты производит Покупатель.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки оплаты (полностью или в части) по Договору Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,1 (ноль целых и одна десятая) % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

При просрочке оплаты по Договору более чем на 10 (Десять) рабочих дней Продавец имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Покупателю соответствующего уведомления с указанием даты прекращения действия Договора.

5.3. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 4.2.1 Договора, Продавец вправе по своему выбору потребовать от Покупателя принять Объекты или отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке.

5.4. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон в случае нарушения Сторонами условий Договора. При отсутствии договоренности Сторон, Договор может быть расторгнут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

5.6. Сторона, у которой отсутствует возможность исполнения обязательств по Договору в силу указанных в 5.5 настоящего раздела обстоятельств, обязана известить другую Сторону о наступлении, предполагаемой продолжительности и прекращении действия этих обстоятельств немедленно, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их наступления и (или) прекращения действия, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Факты наступления и (или) прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы, содержащиеся в извещении, должны быть подтверждены документально.

5.7. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о действии непреодолимой силы с указанием его влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы как основание для освобождения от ответственности за нарушение обязательств.

5.8. Если обязательства непреодолимой силы действуют в течение 3 месяцев подряд и не обнаруживают признаков прекращения, Стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, приостанавливают или прекращают Договор.

5.9. Все споры и разногласия по Договору, которые могут возникнуть между Продавцом и Покупателем, разрешаются ими путем переговоров, а при не достижении согласия, в Арбитражном суде г. Москвы.

**6. ГАРАНТИИ ПО НЕДОПУЩЕНИЮ ДЕЙСТВИЙ КОРРУПЦИОННОГО[[4]](#footnote-4) ХАРАКТЕРА**

6.1. Стороны должны всемерно способствовать исключению из делового оборота, в том числе в отношениях с органами власти, фактов коррупционного поведения, внедрению принципов открытости и добросовестности при ведении предпринимательской деятельности, уважения правил конкурентной среды.

6.2. Стороны не должны осуществлять деятельность, направленную на легализацию денежных средств, полученных преступным путем, или содействовать в ее осуществлении.

6.3. Стороны не должны совершать действия (бездействие), создающие угрозу возникновения конфликта интересо[в[[5]](#footnote-5)](#bookmark1). Покупатель обязан сообщать Продавцу о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.

6.4. Покупатель отказывается от незаконного получения преимуществ, реализуя свои интересы с учетом принятой им политики по противодействию коррупции, в которой предусмотрен отказ от предложений или получения подарков и оплаты расходов, когда подобные действия могут повлиять на исход коммерческой сделки и/или на принятие решения должностным лицом (работником), исходя из корыстной заинтересованности.

6.5. Покупатель придерживается установленного им порядка при передаче или получении подарков, оплаты услуг, основанных на принципах прозрачности, добросовестности, разумности и приемлемости таких действий и правил гостеприимства.

6.6. В случае незаконного предложения или передачи подарка, или оплаты расходов, или предоставления или получения иной выгоды или преимущества в любой форме, а равно любые коррупционные действия, совершенные Покупателем прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме, в том числе в нарушение обязательств, предусмотренных п. 6.3 Договора, Покупатель несет ответственность в порядке предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.7. Покупатель не должен давать обещания и предложения, передавать или получать лично или через представителей или третьих лиц неправомерной выгоды или преимущества в любой форме любому руководителю или работнику Продавца/представителю Продавца/аффилированному (зависимому) лицу Продавца, либо членам семьи работников/представителей Продавца либо совершать недобросовестные действия против Продавца.

6.8. Продавец вправе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений учитывать фактор несоблюдения Покупателем антикоррупционных обязательств, а также степень неприятия Покупателем коррупции при ведении предпринимательской деятельности.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Любые изменения или дополнения к Договору действительны при условии их оформления в соответствии с законодательством Российской Федерации, являются неотъемлемыми Приложениями к Договору и подписываются уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Право собственности Покупателя на Объекты возникает с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

7.4. Взаимоотношения Сторон, не предусмотренные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

7.5. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

**8. АДРЕСА ФАКТИЧЕСКОГО МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ООО** **«НРК АКТИВ»** | **Покупатель** |
| ОГРН 1147748011553  ИНН 7706818400, КПП 770601001  Место нахождения: город Москва  Адрес: 119017, город Москва, улица Большая Ордынка, дом 40, строение 4  Почтовый адрес: 125167, город Москва, Ленинградский проспект, дом 37А, корпус 4  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ПАО Сбербанк  к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/**  **/**  *М.П.* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ /**  *М.П.* |

1. Применяется на усмотрение Продавца [↑](#footnote-ref-1)
2. Применимо в случае заключения Договора с Победителем Аукциона [↑](#footnote-ref-2)
3. Применимо в случае заключения Договора с Победителем Аукциона [↑](#footnote-ref-3)
4. Под коррупцией понимается - злоупотребление служебным положением, дача или получение взятки, злоупотребление полномочиями, коммерческий подкуп либо иное незаконное использование физическим лицом своего должностного положения вопреки законным публичным интересам в целях получения имущества или любой иной выгоды имущественного характера (денег, ценностей, иного имущества или услуг имущественного характера, иных имущественных прав) для себя или для других лиц либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу другими физическими лицами в своих интересах или в интересах других лиц или от имени или в интересах юридического лица. [↑](#footnote-ref-4)
5. Под конфликтом интересов понимается прямое или косвенное противоречие между имущественными и иными интересами Сторон, в результате которого действия (бездействие) одной стороны могут иметь неблагоприятные последствия для другой стороны, за исключением противоречий интересов, возникающих в ходе переговоров по коммерческим условиям в рамках обычной хозяйственной деятельности, условия осуществления которой раскрыты или должны были быть заведомо известны стороне переговоров. [↑](#footnote-ref-5)