|  |
| --- |
| **ДОГОВОР № \_\_\_** |
| **купли-продажи земельного участка**  |
| **Город Москва** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2019 года** |

Общество с ограниченной ответственности «Северо-Западная Финансовая компания» в качестве лица, осуществляющего прекращение *Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДЕМИДОFF-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», находившегося под управлением ООО «Маяк Эссет Менеджмент»*, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице руководителя временной администрации Пятенко Юрия Анатольевича, действующего на основании Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Приказа Банка России от 11.02.2016 № ОД-461 «О назначении временной администрации Общества с ограниченной ответственностью «Северо-Западная Финансовая Компания» (с изменениями, внесенными Приказами Банка России от 12.05.2016 №ОД-1484, от 26.12.2016 № ОД-4750, от 17.12.2018 № ОД-3228, от 11.02.2019 № ОД-281 с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно – Стороны, в соответствии с Протоколом о результатах проведения торгов от \_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю следующий *земельный участок* (далее по тексту – Земельный участок), *общей площадью 5 867,00 кв.м., категория – земли поселений, целевое использование – под объект торговли, кадастровый номером 66:17:08 04 001:0064, расположенный по адресу Свердловская область, г. Нижняя Тура, ул. Ленина, 108.*

1.2. Земельный участок принадлежат на праве общей собственности владельцам инвестиционных паев *Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДЕМИДОFF-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», находившегося под управлением ООО «Маяк Эссет Менеджмент»*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права и записью в Едином государственном реестре недвижимости.

1.3. Продавец обязуется передать Земельный участок в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с разрешенным использованием, указанным в [п. 1.1](#P31) настоящего Договора.

1.4. Земельный участок передается свободным от прав третьих лиц, не является предметом спора, под залогом, арестом и иным запрещением не состоит.

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 4](#P64) настоящего Договора.

2.1.2. В случае уклонения Покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в соответствии с [п. 3.3](#P60) настоящего Договора 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 по акту приема-передачи (Приложение № 1), а также документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения в полном размере цены Земельного участка.

2.2.2. Нести иные обязанности, 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 3](#P56) настоящего Договора.

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

2.4. Покупатель обязан:

2.4.1. Уплатить цену Земельного участка в размере, порядке и сроках, предусмотренные [разделе 4](#P64) настоящего Договора.

2.4.2. Принять Земельный участок по акту приема-передачи, а также документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня оплаты в полном размере цены Земельного участка.

2.4.3. В срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты принятия Земельного участка обеспечить своими силами и за свой счет государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок, в том числе получить необходимые для этого документы.

2.4.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Передача Земельного участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по подписываемому ими акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Земельный участок должен быть передан Продавцом Покупателю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения в полном размере Покупателем цены Земельного участка.

3.3. Переход права собственности на Земельный участок подлежит государственной регистрации.

Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок, несет Покупатель.

3.4. Обязательство Продавца передать Земельный участок считается исполненным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

4. ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.2. Задаток, уплаченный Покупателем по договору о задатке № \_\_\_ от \_\_.\_\_\_.2019г., зачитывается в счет уплаты цены. Покупатель производит уплату цены Земельного участка в полном размере в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

4.3. Уплата цены производится путем перечисления Покупателем денежных средств на банковский счет Продавца по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

4.4. Денежные средства считаются уплаченными с момента их зачисления на банковский счет Продавца.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Земельного участка, предусмотренного [п. 3.2](#P59) настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере 0,01% от цены Земельного участка за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Покупателем срока уплаты цены Земельного участка, предусмотренного [п. 4.2](#P70) настоящего Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере 0,01% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Покупателем любого срока, предусмотренного настоящим Договором, более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке с уведомлением Покупателя.

Договор считается расторгнутым с даты, указанной Продавцом в уведомлении. Уведомление считается полученным Покупателем не позднее 7 (семь) дней с даты направления уведомления Продавцом посредством почтовой связи по адресу Покупателя, указанному в Договоре.

5.4. В случае нарушения Покупателем срока, предусмотренного п.2.4.3 настоящего Договора, Покупатель обязан уплачивать за Продавца земельный налог со дня передачи Земельного участка до дня государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

5.5.Если иное не предусмотрено Договором, за неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

6.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон либо по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

Срок ответа на претензию – 5 (пять) календарных дней с момента её получения, но в любом случае не более 15 (пятнадцати) календарных дней с момента её направления.

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров споры передаются для разрешения в Арбитражный суд г. Москвы, если спор не относится к категории споров, для которых законодательством установлена исключительная подсудность.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, и являются неотъемлемой составляющей частью настоящего Договора.

9.2. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме.

9.3. Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех изменениях своих почтовых, банковских и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения договора, в течение 3 дней с момента наступления изменений и несут все риски, связанные с ненадлежащим неисполнением указанной обязанности.

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

9.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, из них один находится у Продавца, один – у Покупателя, один – в делах органа регистрации прав.

9.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

9.6.1. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 1).

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западная Финансовая Компания»Юридический адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, комната 21яТелефон: 8 (495) 950 21 90 (доб.4 52 19), ОГРН: 1037843008323ИНН/КПП: 7825073771 / 772501001 р/сч. 40701810500100500012 в АО «ГУТА-БАНК» ИНН 6905011218КПП 997950001БИК 044525911К/сч. 30101810645250000911Руководитель временной администрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ю.А. Пятенко | **Покупатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_к/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |