**ДОГОВОР купли-продажи**

**земельнЫХ участкОВ №\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_г.

**Акционерное общество «Российский аукционный дом»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующее на основании Договора поручения №\_\_\_ от \_\_\_ **от имени и за счет ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФН «РЕГИОН ЭСТЕЙТ»**, именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельных участков (далее – Договор) о нижеследующем:

**1.** ПРОДАВЕЦ, с согласия ПАО РОСБАНК, передает ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ принимает в собственность в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество:

Земельные участки, перечень которых перечислен в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Земельные участки);

**2.** Земельные участки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «РЕГИОН ЭСТЕЙТ» на праве общей долевой собственности.

В отношении Земельных участков зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде доверительного управления в пользу ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

**3.** Стороны настоящим договорились, что цена Земельных участков, подлежащая выплате ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ в соответствии с настоящим Договором (далее - Стоимость Земельных участков) определена по результатам проведенного Электронного аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» (Протокол об итогах аукциона № от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года) и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

**4.** Задаток, перечисленный ПОКУПАТЕЛЕМ на расчетный счет АО «РАД» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без НДС) засчитывается в счет оплаты Стоимости Земельных участков по настоящему Договору.

**5.** Оплата оставшейся части Стоимости Земельных участков (с учетом п. 4 Договора) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, производится ПОКУПАТЕЛЕМ в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на банковский счет ПРОДАВЦА, указанный в разделе 26 Договора.

**6.** Обязательство ПОКУПАТЕЛЯ по оплате оставшейся части Стоимости Земельных участков считается выполненными с даты зачисления оставшейся части Стоимости Земельных участков в полном объеме на банковский счет ПРОДАВЦА.

**7.** В случае, если ПОКУПАТЕЛЬ не выплатит ПРОДАВЦУ оставшуюся части Стоимости Земельных участков в полном объеме, как это предусмотрено в пункте 5 настоящего Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать от ПОКУПАТЕЛЯ уплатить ПРОДАВЦУ штрафную неустойку (пеню) из расчета 0,1 % от невыплаченной части Стоимости Земельного участка за каждый календарный день просрочки.

**8.** ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до подписания настоящего Договора Земельные участки никому не проданы, не подарены, не заложены, под арестом и запрещением не состоят, судебного спора о них не имеется, права третьих лиц не заявлены, а также в отношении Земельных участков отсутствуют неисполненные налоговые и иные обязательства.

**9.** ПОКУПАТЕЛЬ удовлетворен качественным состоянием Земельных участков, установленным путем их осмотра на месте, перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при их осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил ПРОДАВЕЦ, и которые могли бы повлиять на его решение об их покупке и Стоимости Земельных участков.

**10.** В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства по оплате Стоимости Земельных участков, в соответствии со ст. 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны составляют и подписывают передаточный акт.

**11.** В случае, если ПРОДАВЕЦ не передаст Земельные участки в срок, установленный п. 10 настоящего Договора и/или не подпишет передаточный акт, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать от ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» уплатить пеню в размере 0,1 % от Стоимости Земельных участков за каждый день просрочки. Пени, предусмотренные настоящим пунктом, выплачиваются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» и с его собственного расчетного счета.

**12.** ПОКУПАТЕЛЬ приобретает право собственности на Земельные участки с момента государственной регистрации перехода права собственности на соответствующий земельный участок от владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «РЕГИОН ЭСТЕЙТ» к ПОКУПАТЕЛЮ.

Одновременно с государственной регистрацией перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на Земельные участки подлежат государственной регистрации прекращение ограничения (обременения) права на соответствующий земельный участок в виде доверительного управления ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

**13.** Расходы по оформлению и регистрации перехода права собственности на Земельные участки в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет ПОКУПАТЕЛЬ.

**14.** Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке, либо может быть расторгнут одной из Сторон в одностороннем порядке в случае неисполнения, ненадлежащего и/или несвоевременного исполнения другой Стороной обязательств, относящихся к существенным условиям настоящего Договора – но ПРОДАВЕЦ может произвести такое расторжение только в случае, если ПОКУПАТЕЛЬ не производит устранение нарушения вопреки обоснованному требованию ПРОДАВЦА.

**15.** ПОКУПАТЕЛЬ подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути заключаемого Договора, а также отсутствие обстоятельств, вынуждающих заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

**16.** Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения ПРОДАВЦОМ своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» и оплачиваются ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» за счет собственных средств.

**17.** ПОКУПАТЕЛЬ подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, он не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» и гарантирует, что не станет владельцем вышеуказанных паев до полного исполнения Сторонами Договора.

**18.** ПОКУПАТЕЛЬ подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», основным и/или преобладающим хозяйственным обществом участника Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», дочерним и/или зависимым хозяйственным обществом Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» и гарантирует, что не будет являться ни одним из указанных лиц до полного исполнения Сторонами настоящего Договора.

**19.** С содержанием статей 131, 167, 209, 210, 213, части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 549-557 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 37, 40, 42, 43 Земельного Кодекса Российской Федерации Стороны ознакомлены, требования статей 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам разъяснены и соблюдены.

**20.** ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФН «РЕГИОН ЭСТЕЙТ» обязуется подать документы в соответствующее территориальное подразделение органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на Земельные участки в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами передаточного акта в соответствии с п. 10 настоящего Договора, при условии предоставления ПОКУПАТЕЛЕМ всех необходимых документов, явки ПОКУПАТЕЛЯ либо его надлежаще уполномоченного представителя. В случае нарушения ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФН «РЕГИОН ЭСТЕЙТ» указанного срока Покупатель имеет право самостоятельно обратиться за государственной регистрацией перехода к нему права собственности на Земельные участки, для чего ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФН «РЕГИОН ЭСТЕЙТ» обязано предоставить Покупателю все необходимые документы.

**21.** Права и ответственность Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**22.** Каждая из Сторон принимает на себя обязательство уведомлять другую Сторону об изменении своих реквизитов либо о возникновении или прекращении событий/обстоятельств, имеющих значение для исполнения Договора, не позднее рабочего дня, следующего за днем наступления соответствующих изменений, событий/обстоятельств.

**23.** В качестве способа направления Сторонами друг другу заявлений, уведомлений, извещений, требований или иных юридически значимых сообщений, которыми Стороны обмениваются в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны определяют электронную почту, при этом соответствующее сообщение должно быть отправлено с адреса электронной почты стороны-отправителя на адрес электронной почты стороны-получателя, определенные в п. 26 Договора. Электронное сообщение, отправленное в соответствии с правилами, установленными настоящим пунктом Договора, считается полученным стороной-получателем в дату отправления соответствующего электронного сообщения стороной-отправителем.

**24.** Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

**25**. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, один выдается на руки ПРОДАВЦУ, второй - на руки ПОКУПАТЕЛЮ, третий - хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**26.** ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ** | **ПОКУПАТЕЛЬ** |
| **Акционерное общество «Российский аукционный дом»,**  действующее на основании Договора поручения №\_\_ от \_\_\_ от имени и за счет ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФН «РЕГИОН ЭСТЕЙТ»  **реквизиты ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФН «РЕГИОН ЭСТЕЙТ» (ПРОДАВЕЦ):**  109028, Россия, г. Москва, Хохловский переулок, д.16, стр. 1  ИНН/КПП 7703603950 / 770901001  р/с 40701810200000000161 в Банк ГПБ (АО),  г. Москва,  к/с 30101810200000000823, БИК 044525823  e-mail: [uk@veles-trust.ru](mailto:uk@veles-trust.ru) | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Представитель по Доверенности  №\_\_\_ от \_\_\_\_ |  |

*Приложение № 1 к Договору купли-продажи земельных участков*

*№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.*

**Перечень земельных участков**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Описание объектов** | | | | | |
| **№ пп** | **Кадастровый номер** | **Адрес** | **Категория земель/**  **назначение** | **Вид разрешенного использования** | **Площадь (кв.м.)** |
| 1 | 50:06:0050701:506 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1250 +/- 12 |
| 2 | 50:06:0050701:507 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1398 +/- 13 |
| 3 | 50:06:0050701:508 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1202 +/- 12 |
| 4 | 50:06:0050701:509 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1200 +/- 12 |
| 5 | 50:06:0050701:510 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1200 +/- 12 |
| 6 | 50:06:0050701:511 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 995 +/- 11 |
| 7 | 50:06:0050701:512 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1600 +/- 14 |
| 8 | 50:06:0050701:513 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1301 +/- 13 |
| 9 | 50:06:0050701:514 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1302 +/- 13 |
| 10 | 50:06:0050701:515 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1253 +/- 12 |
| 11 | 50:06:0050701:516 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 5141 +/- 25 |
| 12 | 50:06:0050701:517 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 14882 +/- 43 |
| 13 | 50:06:0050701:518 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1250 +/- 12 |
| 14 | 50:06:0050701:519 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 372300 +/- 214 |
| 15 | 50:06:0050701:520 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1284 +/- 13 |
| 16 | 50:06:0050701:521 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1298 +/- 13 |
| 17 | 50:06:0050701:522 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1299 +/- 13 |
| 18 | 50:06:0050701:523 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1599 +/- 14 |
| 19 | 50:06:0050701:524 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1300 +/- 13 |
| 20 | 50:06:0050701:525 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1300 +/- 13 |
| 21 | 50:06:0050701:526 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1101 +/- 12 |
| 22 | 50:06:0050701:527 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1501 +/- 14 |
| 23 | 50:06:0050701:528 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1244 +/- 12 |
| 24 | 50:06:0050701:529 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1502 +/- 14 |
| 25 | 50:06:0050701:530 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1500 +/- 14 |
| 26 | 50:06:0050701:531 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1302 +/- 13 |
| 27 | 50:06:0050701:532 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1634 +/- 14 |
| 28 | 50:06:0050701:533 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1503 +/- 14 |
| 29 | 50:06:0050701:534 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1697 +/- 14 |
| 30 | 50:06:0050701:535 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1399 +/- 13 |
| 31 | 50:06:0050701:536 | Московская обл., Шаховской р-н, с/пос. Степаньковское,  д. Замошье | Земли населённых пунктов | для индивидуального жилищного строительства | 1786 +/- 15 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель** | **Продавец** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |