**Договор купли-продажи**

**земельного участка**

Москва \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202      года

**Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами»** Д**.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Метрополь Фонд кредитный»**, в лице      , действующего на основании      , именуемое далее – **«Продавец»**, с одной стороны, и

     , именуем      далее – **«Покупатель»,** с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящий Договор купли – продажи земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

## Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить земельный участок, расположенный по адресу:      ; кадастровый номер:      ; общая площадь:       кв.м; категория земель:      , разрешенное использование:       (далее - земельный участок).

Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ комбинированный «Метрополь Фонд кредитный» на праве общей долевой собственности.

В отношении земельного участка имеются следующие ограничения/обременения прав/объекта недвижимости: доверительное управление; лицо, в пользу которого установлено обременение - Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

## Продавец гарантирует, что он заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных условиях и Договор не является кабальной сделкой.

## Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора земельный участок не является предметом судебного спора, не состоит под арестом и не обременен правами третьих лиц, за исключением обременения в виде доверительного управления.

## Стороны при заключении Договора дают друг другу заверения, что в отношении их не возбуждена процедура банкротства.

## Подписывая Договор, Стороны подтверждают, что получили все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, учредительными и локальными документами Сторон для заключения и исполнения Договора.

## Подписывая Договор, Стороны подтверждают, что он заключается ими на рыночных условиях.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. С даты заключения Договора до фактической передачи земельного участка Покупателю не ухудшать его состояния.

2.1.2. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты оплаты земельного участка предоставить документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на земельный участок и сделок с ним, и осуществить иные действия, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к Покупателю.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить земельный участок в порядке и на условиях Договора.

2.2.2. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты оплаты земельного участка предоставить документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на земельный участок и сделок с ним, и осуществить иные действия, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

**3. Стоимость и порядок расчетов**

3.1. Стоимость земельного участка составляет:       (     ) рублей, НДС не облагается.

3.2. Стоимость земельного участка оплачивается Покупателем путем перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 7 Договора, в размере, указанном в пункте 3.1. Договора, в дату подписания Договора.

3.3. Стороны договорились, что земельный участок не признается находящимся в залоге у Продавца до его оплаты Покупателем (п.5 ст. 488 ГК РФ).

3.4. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.5. Расходы по оплате государственной пошлины лежат на Покупателе.

**4. Состояние земельного участка и порядок его передачи**

4.1. До подписания Договора земельный участок осмотрен Покупателем, Покупатель ознакомлен со всеми документами на земельный участок и информацией, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости об указанном объекте недвижимости, претензии по результатам осмотра и ознакомления со стороны Покупателя к Продавцу отсутствуют, Покупатель удовлетворен результатами осмотра и ознакомления, а также вышеуказанной информацией.

4.2. Земельный участок передается Покупателю по акту приема-передачи (далее - «Акт»), содержащему сведения о его состоянии. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в Акте.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения земельного участка переходит на Покупателя после передачи земельного участка Покупателю и подписания сторонами Акта.

4.4. Стороны обязуются подписать Акт в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения Продавцом Договора с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о регистрации перехода права собственности на земельный участок к Покупателю. Продавец обязан уведомить Покупателя о получении Договора с отметкой в течение 2 (Двух) рабочих дней после получения.

4.5. Право собственности на земельный участок возникает у Покупателя с момента регистрации перехода права собственности на земельный участок органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. Каждая из Сторон обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств. При этом, возмещение убытков, понесенных Покупателем, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

5.2. За нарушение срока оплаты стоимости земельного участка, предусмотренного пунктом 3.2. Договора, Покупатель обязуется уплатить Продавцу неустойку в размере 0,2 % от стоимости земельного участка за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Покупателем п.п.1.4-1.5 Договора, вследствие чего Договор является неисполнимым либо недействительным в силу закона, либо будет подлежать прекращению, либо переход права собственности на земельный участок не будет зарегистрирован, Продавец вправе потребовать от Покупателя возмещения реального ущерба, причиненного указанным нарушением.

5.4. Если иное не предусмотрено законом, Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Сторона, исполнение обязательств которой по Договору затронуто обстоятельствами непреодолимой силы, обязана сообщить об этом другой Стороне в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением документов, их подтверждающих, выданных компетентными органами. Сторона, не уведомившая другую Сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, теряет право ссылаться на них как на основание освобождения от ответственности.

**6. Прочие положения**

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до определенного в нем момента надлежащего исполнения Сторонами обязательств.

6.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

Договор может быть также расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также Продавцом, если Покупатель нарушит свои обязательства по приему земельного участка от Продавца более, чем на 7 (Семь) дней, и, кроме того, в одностороннем внесудебном порядке Продавцом, если Покупатель нарушит свои обязательства по оплате земельного участка более, чем на       (     ) дней, а также Продавцом или Покупателем, если государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок не будет осуществлена в течение 60 (Шестидесяти) дней с даты подписания Договора.

6.3. Стороны устанавливают досудебный (претензионный) порядок разрешения споров. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее – «заинтересованная Сторона»), обязана направить другой Стороне письменную претензию.

Претензия должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ заинтересованной Стороне в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения претензии. Заинтересованная Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении указанного в настоящем абзаце Договора срока.

Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо в случае неполучения ответа в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Стороной указанного предложения.

Стороны договорились, что споры, вытекающие из Договора, рассматриваются по месту нахождения Продавца в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, за исключением исков, в отношении которых установлена исключительная подсудность.

6.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой Стороны, должны направляться в виде оригиналов только одним из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой). Факт получения документа должен подтверждаться распиской Стороны в его получении. Расписка должна содержать дату получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;

- регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения.

Все оригиналы юридически значимых сообщений должны направляться исключительно по адресам, указанным в разделе 7 Договоре.

Стороны допускают обмен скан-образами документов в связи с исполнением Договора (за исключением Договора, дополнительных соглашений к нему, Акта) по адресам электронной почты, указанным в Договоре. До получения оригиналов скан-образы документов, направленные Сторонами по электронной почте, указанным в Договоре, будут иметь силу оригиналов.

Каждая из Сторон несет риски неизвещения второй Стороны о техническом сбое в работе электронной почты, либо несанкционированном доступе к своему электронному почтовому ящику.

Сообщение, направленное по адресу электронной почты (адрес Покупателя -      ; адрес Продавца -      ), считается полученным Стороной - адресатом в дату получения Стороной - отправителем сообщения о доставке сообщения, сформированного соответствующим программным обеспечением электронного почтового сервиса. В качестве даты и времени приема сообщения принимается дата и время, зафиксированные на сервере Стороны - адресата, увеличенное на 1 час. При этом в случае, если сообщение, направленное по электронной почте, принято в субботу или в воскресенье, оно считается доставленным в следующий за указанным днем понедельник в 10.00 по московскому времени.

Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения влекут по Договору наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения получающей Стороне или ее представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило Стороне - адресату, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона - адресат не ознакомилась с ним.

6.5. Содержание статей 10, 157, 167, 170, 174.1, 209, 223, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонам понятно.

6.6. Стороны подтверждают, что при установлении и осуществлении гражданских прав, при исполнении гражданских обязанностей по Договору и в связи с его заключением, они действуют добровольно, добросовестно и, заключая Договор, никто не извлекает преимуществ из своего незаконного и недобросовестного поведения.

6.7. Стороны Договора подтверждают, что они действуют без принуждения со стороны или какого-либо давления в любой форме, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что они осознают последствия нарушения условий Договора

6.8. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения Договора.

6.9. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.10. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: по 1 (Одному) для каждой из Сторон и 1 (Один) для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

**7. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ комбинированный «Метрополь Фонд кредитный»**  ОГРН: 1077759966756  ИНН: 7723627413, КПП: 770401001  Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16  р/с: 40701810000000000633 в Банке ГПБ (АО) к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823 | **Покупатель** |
| Тел.: +7 495 649 88 37  Факс: +7 499 678 26 65  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /     / | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /     / |