**Договор купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_**

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

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастАгро-Нива 4» именуемое в дальнейшем «**Продавец**»,в лице Костюка Юрия Васильевича – генерального директора ООО «УК «РОСТАГРО» - единоличного исполнительного органа ООО «ТрастАгро-Нива 4», действующего на основании решения единственного участника Общества от 04.08.2022, договора на передачу полномочий № б/н от 18.08.2021, действующего на основании Устава**,** с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, на основании Протокола о результатах проведения торгов № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года на электронной торговой площадке заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества о нижеследующем (далее – «Договор»).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Объекты капитального строительства и земельные участки* | (земельные участки и объекты капитального строительства), указанные в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору (далее – «недвижимое имущество») В Приложениях №1 и № 2 к настоящему Договору указано наименование, кадастровый номер, местонахождение, общая площадь Недвижимого имущества, а также иные сведения в соответствии с данными единого государственного реестра недвижимости, в том числе сведения о земельных участках, на которых расположены объекты капитального строительства, и их правовой статус.  Объект \_, Объект \_ далее при совместном упоминании по тексту Договора именуются «Здания».  Объект \_, Объект \_ далее при совместном упоминании по тексту Договора именуются «Земельные участки». |
| *Вариант 2*  *Объекты капитального* | имущество (объекты капитального строительства), указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – «недвижимое имущество», «Здания») В Приложении №1 к настоящему Договору указано наименование, кадастровый номер, местонахождение, общая площадь недвижимого имущества, а также иные сведения в соответствии с данными единого государственного реестра недвижимости. |

* 1. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности. Основание возникновения права собственности указано в Приложении №1 и №2 [[1]](#footnote-1)к настоящему Договору.
  2. Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на Здания в силу статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации Покупатель приобретает право на использование земельного участка, на котором расположено Здание, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.
  3. Заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставами Сторон органами управления Сторон. Сторонами соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | 1.4. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставу Покупателя органами управления Покупателя. Покупателем соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора. |
| *Вариант 2*  *для Покупателей физических лиц (в том числе ИП)* | 1.4. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что он в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, Покупателем не заключались какие-либо договоры и/или соглашения (в том числе, брачный договор в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации), влияющие на заключение Договора и исполнение по Договору прав и обязанностей |

1.5. Сведения об ограничениях/обременениях недвижимого имущества указаны в Приложениях № 1 и № 2 [[2]](#footnote-2)к настоящему Договору. На дату подписания настоящего Договора Покупатель ознакомлен с актуальными выписками из ЕГРН и информирован обо всех обременениях и ограничениях, указанных в выписках из ЕГРН и обязуется эксплуатировать недвижимое имущество с учетом данных особенностей.

1.6. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр недвижимого имущества и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене недвижимого имущества, претензий по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого недвижимого имущества, в том числе по правовому статусу земельных участков, на которых расположены Здания, документационной укомплектованности недвижимого имущества Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на недвижимое имущество до подписания настоящего Договора.

1.7. Заключая Договор, Стороны подтверждают, что:

1. данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, какие-либо основания для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
2. Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон;
3. полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица – его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при заключении Договора подписывающие его лица и Стороны не выходят за пределы этих ограничений;
4. Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в т.ч. существенное;

1.8. При продаже \_\_\_ (далее – ЗУ с/х назначения)[[3]](#footnote-3) Родничковское муниципальное образование Балашовского муниципального района Саратовской области имеет преимущественное право покупки этих ЗУ с/х назначения в собственность(ст. 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».).

1.9. Заключая Договор, Стороны пришли к соглашению, что сделка купли-продажи совершается под отлагательным условием (ст. 157 Гражданского кодекса Российской Федерации), права и обязанности Сторон по Договору в отношении ЗУ с/х назначения возникнут в случае, если Родничковское муниципальное образование Балашовского муниципального района Саратовской области откажется от преимущественного права покупки ЗУ с/х назначения (заявив письменный отказ от преимущественного права покупки или не уведомив в письменной форме Продавца о намерении приобрести ЗУ с/х назначения в течение тридцати дней со дня поступления извещения Продавца о намерении продать ЗУ с/х назначения) (далее – «Отлагательное условие»).

1.10. Продавец обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания протокола об итогах аукциона известить Родничковское муниципальное образование Балашовского муниципального района Саратовской области о намерении продать ЗУ с/х назначения. При этом Продавец обязуется в течение 40 (сорока) дней с даты заключения настоящего Договора направить в адрес Покупателя уведомление о наступлении или ненаступлении Отлагательного условия. В день получения Покупателем уведомления о наступлении Отлагательного условия Продавец и Покупатель считаются связанными взаимными правами и обязанностями по договору купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Дата возникновения прав и обязанностей по Договору»).

1.11. Датой получения Продавцом уведомления о наступлении Отлагательного условия будет считаться:

- при направлении уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении – дата получения уведомления получающей Стороной, либо в случае неполучения (уклонения) получающей Стороной – дата истечения срока хранения почтового отправления, установленная п. 34 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных Приказом Минкомсвязи России от 31.07.2014 № 234 «Об утверждении Правил оказания услуг почтовой связи»;

- при направлении курьерской доставкой – дата, указанная курьерской организацией как дата вручения уведомления по адресу получающей Стороны;

- при доставке уполномоченному представителю получающей Стороны – дата, проставленная получающей Стороной в дату получения уведомления на копии уведомления, свидетельствующая о получении уведомления, получающей Стороной;

- при направлении по электронной почте – дата и время отправки сообщения по электронной почте.[[4]](#footnote-4)

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Стоимость и цена каждого объекта недвижимого имущества указывается в Приложении № 1 и № 2 [[5]](#footnote-5)к настоящему договору и составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), в т.ч. НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стоимость и цена недвижимого имущества определена на основании Протокола о результатах электронного аукциона № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. Стоимость Зданий составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в т.ч. НДС 20%
   3. Стоимость Земельных участков составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации.[[6]](#footnote-6)
   4. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты собственными средствами* | * + 1. В дату подписания настоящего Договора Покупатель обязан перечислить Продавцу обеспечительный платеж в размере суммы задатка, внесенного Покупателем для участия в аукционе, в целях обеспечения надлежащего исполнения обязательств по оплате стоимости недвижимого имущества (далее – «Обеспечительный платеж»). В качестве оплаты Обеспечительного платежа засчитывается сумма задатка, уплаченная Покупателем на счет электронной торговой площадки для участия в торгах.     2. Часть стоимости недвижимого имущества (разница между стоимостью имущества, указанной в п.2.1 Договора и суммой Обеспечительного платежа) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в т.ч. НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, оплачивается Покупателем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора/даты Возникновения прав и обязанностей по Договору[[7]](#footnote-7).     3. В дату зачисления на счет Продавца указанной в п.2.4.2 части стоимости недвижимого имущества, засчитывается Обеспечительный платеж в счет оплаты оставшейся стоимости недвижимого имущества.     4. При расторжении (в соответствии с п. 9.2 Договора) Продавцом настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке по причине нарушения Покупателем срока оплаты части стоимости недвижимого имущества согласно п.2.4.2. настоящего Договора Обеспечительный платеж Покупателю Продавцом не возвращается. |
| *Вариант 2*  *посредством аккредитива с использованием кредитных средств или собственных денежных средств Покупателя* | 2.4.1. В дату подписания настоящего Договора Покупатель обязан перечислить Продавцу обеспечительный платеж в размере суммы задатка, внесенного Покупателем для участия в аукционе, в целях обеспечения надлежащего исполнения обязательств по оплате стоимости недвижимого имущества (далее – «Обеспечительный платеж»). В качестве оплаты Обеспечительного платежа засчитывается сумма задатка, уплаченная Покупателем на счет электронной торговой площадки для участия в торгах.  2.4.2. Часть стоимости недвижимого имущества (разница между стоимостью имущества, указанной в п.2.1 Договора и суммой Обеспечительного платежа) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в т.ч. НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, оплачивается Покупателем в следующем порядке: не позднее даты заключения настоящего Договора/ даты Возникновения прав и обязанностей по Договору[[8]](#footnote-8) Покупатель открывает аккредитив за счет собственных средств Покупателя или с использованием кредитных средств на условиях, изложенных в Приложении № 4 к настоящему Договору на сумму, указанную в настоящем пункте.  Покупатель обязуется представить документы, подтверждающие факт и условия открытия аккредитива Продавцу в течение 1 (одного) рабочего дня со дня их получения Покупателем.  2.4.3. В дату зачисления на счет Продавца указанной в п.2.4.2 части стоимости недвижимого имущества, засчитывается Обеспечительный платеж в счет оплаты оставшейся стоимости недвижимого имущества.  2.4.4. При расторжении (в соответствии с п. 9.2 Договора) Продавцом настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке по причине нарушения Покупателем срока открытия аккредитива более чем на 3 (Три) рабочих дня, либо непродления срока действия аккредитива Обеспечительный платеж Покупателю Продавцом не возвращается. |

2.5. Обязательства Покупателя по оплате стоимости недвижимого имущества считаются выполненными с даты поступления в полном объеме денежных средств (п.2.1. Договора) на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора.

2.6. Расчеты, предусмотренные настоящим Договором, производятся в безналичном порядке в рублях РФ.

2.7. Стороны договорились, что внесенные по договору платежи не являются коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 ГК РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Залог устанавливается[[9]](#footnote-9), при оплате посредством аккредитива с использованием собственных денежных средств* | 2.8. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество и до момента полной оплаты его стоимости Покупателем недвижимое имущество признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате недвижимого имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом такой залог будет являться предшествующим залогом по отношению к любому иному залогу, в случае если недвижимое имущество станет или должно будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости недвижимого имущества после удовлетворения требований Продавца.  Согласие арендодателя на передачу в залог права аренды земельного участка (земельных участков), на котором расположены Здания, получено. [[10]](#footnote-10)  2.9. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения недвижимого имущества, возникшего в соответствии с п. 2.8 Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате цены недвижимого имущества в полном объеме. |
| *Вариант 1*  *Залог не устанавливается[[11]](#footnote-11), при оплате кредитными денежными средствами с использованием аккредитива* | 2.8. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 статьи 488 ГК РФ недвижимое имущество не признается находящимся в залоге у Продавца. |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *при оплате с использованием кредитных средств[[12]](#footnote-12)* | 2.9. Стоимость недвижимого имущества уплачивается Покупателем Продавцу за счет кредитных средств, предоставляемых Покупателю на приобретение недвижимого имущества по кредитному договору №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г., заключенному в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Кредитный договор») между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[13]](#footnote-13) (далее по тексту – Кредитор) и Покупателем. Лицензия Кредитора на осуществление банковской деятельности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
|  |  |

1. **ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**
   1. Недвижимое имущество передается Продавцом и принимается Покупателем по Акту приема-передачи (по форме Приложения №3 к Договору – далее Акт приема-передачи), который подписывается Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для передачи имущества до гос. регистрации при «полной предварительной оплате»* | с даты поступления на расчетный счет Продавца стоимости недвижимого имущества в полном объеме.  Покупатель обязуется не производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос, межевание, обработка почвы и т.п.) до момента регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество. |
| *Вариант 2 для передачи имущества до гос. регистрации при «оплате*  *посредством аккредитива»* | с даты получения Продавцом уведомления от Покупателя об открытии аккредитива.  Покупатель обязуется не производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос, межевание, обработка почвы, посев и т.п.) до момента регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество и до момента погашения записи об ипотеке недвижимого имущества в ЕГРН[[14]](#footnote-14). |

3.2. Ответственность за сохранность недвижимого имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с момента подписания Акта приема-передачи. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть недвижимое имущество Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.

3.3. Обязательство Продавца передать недвижимое имущество считается исполненным в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в собственность недвижимое имущество.

4.1.2. Предоставить Покупателю счет - фактуру в сроки, установленные налоговым законодательством Российской Федерации.

4.1.3. В течение 40 (сорока) дней с даты заключения настоящего Договора направить в адрес Победителя аукциона уведомление о наступлении или ненаступлении Отлагательного условия.[[15]](#footnote-15)

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества на условиях, установленных Договором.

4.2.2. Принять недвижимое имущество согласно разделу 3 Договора.

4.2.3. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть недвижимое имущество и проверить его состояние, в том числе на соответствие недвижимого имущества требованиям Покупателя. Выявленные недостатки недвижимого имущества указываются в Акте приема-передачи.

4.2.4. С даты приема недвижимого имущества по Акту приема-передачи нести бремя его содержания включая, но не ограничиваясь, плату за содержание недвижимого имущества, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные расходы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, иные платежи.

4.2.5. Компенсировать Продавцу все понесенные Продавцом расходы по содержанию недвижимого имущества за период с даты подписания Акта приема-передачи, если Продавец понес указанные расходы, включая, но не ограничиваясь, плату за содержание недвижимого имущества, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные расходы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, иные платежи.

Возмещение Продавцу расходов производится Покупателем не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующих счетов от Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

4.2.6. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты регистрации права собственности Покупателя заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении недвижимого имущества.

1. **Регистрация права собственности и перехода права собственности**

5.1. Переход права собственности на недвижимое имущество по Договору подлежит государственной регистрации. Право собственности на недвижимое имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности и перехода права собственности на недвижимое имущество, несет Покупатель.

Данные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 Договора, и уплачиваются по мере необходимости и своевременно, компенсации не подлежат.

5.3. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за регистрацией перехода прав на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, в том числе подать заявления и необходимые документы в орган государственной регистрации прав в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 с «полной предварительной оплатой»;* | с даты поступления на расчетный счет Продавца стоимости недвижимого имущества в полном объеме |
| *Вариант 2 при оплате*  *посредством аккредитива* | с даты получения Продавцом уведомления от Покупателя об открытии аккредитива и документов, подтверждающих этот факт. |

5.4. В случае приостановления регистрации прав/перехода прав, либо отказа в регистрации прав/перехода прав собственности на недвижимое имущество к Покупателю, Стороны обязуются в течение срока, указанного в письменном уведомлении органа государственной регистрации прав о приостановлении, либо об отказе в совершении регистрационных действий устранить причины, препятствующие осуществлению регистрации прав и, при необходимости, подать соответствующие документы в орган государственной регистрации прав.

В случае возврата заявления о государственной регистрации прав/перехода прав и документов, прилагаемые к нему, без рассмотрения, Стороны обязуются не позднее 10 (десяти) рабочих дней устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

6.1. За нарушение Покупателем сроков оплаты, предусмотренных п. 2.4. и п. 4.2.5 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01% (одна сотая) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

6.2. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Покупателем обязанностей по приему недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01% (одна сотая) процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств.

6.3. В случае уклонения Продавца от передачи недвижимого имущества и/или подачи документов на государственную регистрацию в установленные Договором сроки, Покупатель вправе требовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,01% (одна сотая) процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки исполнения обязательств.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, и которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. Сторона, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы как причину освобождения от ответственности, должна в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно уведомить другую Сторону о возникновении таких обстоятельств. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить соответствующие документы, выдаваемые компетентными органами.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются путем переговоров. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по Договору, Сторона, считающая, что ее права нарушены, предъявляет нарушителю претензию в письменной форме. Срок удовлетворения такой претензии или мотивированного отказа по ее удовлетворению не должен превышать 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения. В случае неудовлетворения предъявленной претензии и/или отсутствия мотивированного отказа в установленный срок, Стороны вправе обратиться за разрешением спора в суд.

**9. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Любые изменения и дополнения в настоящий Договор действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

9.2.  Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) в следующих случаях:

9.2.1. не поступления на счет Продавца оплаты стоимости недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные п.2.4 Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *при аккредитивной форме расчетов[[16]](#footnote-16)* | 9.2.2. если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив в установленный Договором срок в соответствии с условиями, изложенными в Приложении №­­­ 4 [[17]](#footnote-17)к Договору. |

9.3. За расторжение договора по основаниям, изложенным в п.9.2.1, 9.2.2 Стороны признают ответственным Покупателя, Обеспечительный платеж при этом остается у Продавца.

9.4. Указанное в п.9.2 Договора право может быть реализовано посредством направления уведомления Продавцом Покупателю. Договор расторгается в дату получения Покупателем указанного уведомления.

9.5. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по сделке, за исключением возврата Обеспечительного платежа Покупателю. При необходимости Стороны обязуются совместно в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обратиться в орган государственной регистрации прав за регистрацией обратного перехода права собственности к Продавцу. Расходы на государственную регистрацию обратного перехода права собственности возлагаются на Покупателя.

При нарушении настоящего пункта Договора применяется ответственность, установленная п. 6.2 Договора.

Настоящий пункт Договора остается в силе до полного исполнения Сторонами обязательств по возврату недвижимого имущества и денежных средств соответственно несмотря на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным п.9.2 Договора или иным основаниям, требующим возврата недвижимого имущества Продавцу и регистрацию обратного перехода права собственности.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Все приложения, дополнения, протоколы и иные изменения к Договору являются его неотъемлемой частью и имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

Копия настоящего Договора, копии дополнительных документов к Договору (Спецификация, дополнения, дополнительные соглашения к Договору), а также копии документов, связанных с исполнением Договора, в том числе акты сверки взаимных расчетов, претензии, счета (далее – «Документ»), переданные и полученные посредством электронной связи (почты) (скан-копии Документов), позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору, имеют юридическую силу подлинника и обязательны для Сторон при исполнении настоящего Договора. Сторона, направившая копию документа, обязана в течение 3 (трех) рабочих дней со дня направления копии документа направить другой Стороне почтой или посредством курьера оригинал документа. В случае несоответствия оригинала документа документу, переданному посредством электронной почты или факсимильной связи, юридическую силу подлинника имеет документ, переданный посредством электронной почты. Риск искажения информации несет Сторона, направившая информацию посредством электронной почты. Нарушение Стороной требования о направлении подлинника документа, направленного по электронной почте, не является основанием для отказа от исполнения обязательств и реализации прав, возникших из таких документов

10.2. Документ, а также любое сообщение по настоящему Договору считаются доставленными надлежащим образом с момента его получения адресатом. В зависимости от используемых Сторонами способов доставки датой и временем получения Документа, направляемого одной стороной другой стороне, считается:

- при использовании электронной почты – дата и время отправки сообщения по электронной почте;

- при использовании почтовой связи – дата, указанная в отчете об отслеживании почтового отправления;

- при использовании доставки курьером – дата и время проставления Стороной - получателем отметки о получении Документа.

При использовании указанных способов связи Документ считается доставленным и в тех случаях, когда он поступил адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не был ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Сторона самостоятельно несет риск последствий неполучения юридически значимых Документов, доставленных по адресам, указанным в настоящем Договоре (в т.ч. по адресу электронной почты), адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ), а также риск отсутствия по указанным адресам своего органа или представителя. Документы, доставленные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются полученными Стороной, даже если она не находится по указанному адресу.

10.3. Стороны безотлагательно (в течение 3 (Трех) рабочих дней) уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных лицах, адресах и реквизитах банковских счетов, а также любых иных условий, которые могут привести к затруднению для Сторон надлежащим образом исполнять обязательства по Договору.

10.4. В день получения Покупателем уведомления о наступлении Отлагательного условия Стороны считаются связанными взаимными правами и обязанностями по настоящему Договору. В случае ненаступления Отлагательного условия права и обязанности по Договору не возникают и он считается прекращенным.[[18]](#footnote-18)

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

10.6. Настоящий Договор составлен и подписан

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 с «полной предварительной оплатой»;* | в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца. |
| *Вариант 2 при оплате*  *посредством аккредитива* | в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца, 1 (Один) экземпляр для исполняющего банка. |

10.7. Все права, обязанности, ответственность Сторон, прямо неурегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

10.8. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Перечень недвижимого имущества: Земельные участки

Приложение № 2 – Перечень недвижимого имущества: Здания[[19]](#footnote-19)

Приложение № 3[[20]](#footnote-20) - Форма Акта приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года на \_\_л.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Вариант 1 при наличии аккредитива* | |  | | --- | | Приложение №4[[21]](#footnote-21) – Условия Аккредитива. | |

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **11.1. Продавец**  ООО «ТрастАгро-Нива 4»  ИНН 6440042235 ОГРН 1216400010661  КПП 644001001  Адрес: 412309, Саратовская обл., г. Балашов, ул. Советская, д. 188, этаж 1, помещ.1  Расчетный счет – 40702810001700002189  Банк ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"  Корр. счет – 30101810300000000985  БИК 044525985  Контактный телефон: 8 (8412) 99-77-10  Е-mail: [info@rostagro-penza.ru](mailto:info@rostagro-penza.ru)  **От Продавца**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.В. Костюк | **11.2. Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_  КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Расчетный счет – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Корр. счет- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон \_\_\_\_\_\_\_\_  Е-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **От Покупателя**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**(Здания)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ пп объекта** | **Описание объекта (***КН, наименование, адрес, назначение***)** | **Правоустанавливающий документ** | **Ограничения, обременения** | **Площадь объекта** | **Цена, руб., в т.ч. НДС 20%** |
| 1 |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  ООО «ТрастАгро-Нива 4»  ИНН 6440042235  **От Продавца**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.В. Костюк | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **От Покупателя**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №2[[22]](#footnote-22)

к Договору купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**(Земельные участки)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ пп объекта** | **Описание объекта (***КН, , местоположение, категория, ВРИ***)** | **Правоустанавливающий документ** | **Ограничения, обременения** | **Площадь объекта** | **Цена, руб., НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса РФ** |
| 1 |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  ООО «ТрастАгро-Нива 4»  ИНН 6440042235  **От Продавца**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.В. Костюк | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **От Покупателя**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №3

к Договору купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

**недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года**

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

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастАгро-Нива 4» именуемое в дальнейшем «**Продавец**»,в лице Костюка Юрия Васильевича – генерального директора ООО «УК «РОСТАГРО» - единоличного исполнительного органа ООО «ТрастАгро-Нива 4», действующего на основании решения единственного участника Общества от 04.08.2022, договора на передачу полномочий № б/н от 18.08.2021, действующего на основании Устава**,** с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «недвижимое имущество»):

|  |
| --- |
|  |
| *(указывается недвижимое имущество, являющееся предметом Договора)* |

2. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел недвижимое имущество, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие недвижимое имущество, и осведомлен о состоянии недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках недвижимого имущества.

Претензии Покупателя к Продавцу по качеству недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант включается*  *для недвижимого имущества (кроме земельного участка) при наличии приборов учета и ключей* | Приборы учета недвижимого имущества опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества:  - Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Одновременно с подписанием настоящего Акта приема-передачи Продавец передал Покупателю комплекты ключей от недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_ экз. |

3. Обязательства по Договору в части передачи недвижимого имущества Покупателю, Продавцом выполнены полностью.

4. Настоящий Акт приема-передачи подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца.

ПОДПИСИ СТОРОН

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

ФОРМА СОГЛАСОВАНА

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  ООО «ТрастАгро-Нива 4»  ИНН 6440042235  **От Продавца**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.В. Костюк | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **От Покупателя**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №4

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.

* Срок аккредитива: 45 календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент: (Банк-эмитент по аккредитиву - из топ-50 по объему капитала на дату открытия аккредитива согласно данным рейтингового агентства РИА Рейтинг (рейтинг доступен на сайте агентства: https://riarating.ru/banks/):

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*

* Исполняющий банк: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*
* Условие оплаты: без акцепта.
* Частичное исполнение аккредитива и частичные выплаты по аккредитиву запрещены.
* Срок предоставления документов в Исполняющий Банк – в течение срока действия аккредитива.
* Все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.
* Получатель средств по аккредитиву: Продавец (*ООО «ТрастАгро-Нива 4», ИНН 6440042235 ОГРН 1216400010661, КПП 644001001, Адрес: 412309, Саратовская обл., г. Балашов, ул. Советская, д. 188, этаж 1, помещ.1, Расчетный счет – 40702810001700002189, Банк ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ", Корр. счет – 30101810300000000985,БИК 044525985)*.
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель (\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Расчетный счет – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Корр. счет- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *для случаев установления залога Продавца в силу закона* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем;  б. оригинал выписки из ЕГРН подтверждающей государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю; в графе «ограничение (обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца. |

* В случае приостановки процесса регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение 3 (трех) календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в регистрации перехода права собственности, но не менее чем на 30 (Тридцать) календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (Срок аккредитива) открытого аккредитива.
* «Покупатель обязуется не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до истечения срока действия аккредитива:

- продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива.

В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке».

* Расчеты по аккредитиву регулируются законодательством Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Костюк Ю.В./**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Дополнительное соглашение № 1**

**к Договору купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_**

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

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастАгро-Нива 4» именуемое в дальнейшем «**Продавец**»,в лице Костюка Юрия Васильевича – генерального директора ООО «УК «РОСТАГРО» - единоличного исполнительного органа ООО «ТрастАгро-Нива 4», действующего на основании решения единственного участника Общества от 04.08.2022, договора на передачу полномочий № б/н от 18.08.2021, действующего на основании Устава**,** с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение № 1») к договору купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Права на земельные участки, расположенные под Зданиями, принадлежат Продавцу на праве, указанном в таблице № 1:

Таблица № 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп объекта** | **Описание объекта (***КН, наименование, адрес, назначение***)** | **Идентифицирующие признаки земельного участка, на котором расположен объект. Права Продавца на земельный участок** |
| 1 |  | Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности/праве аренды в соответствии с\_\_\_/Права на земельный участок не оформлены *(выбрать нужное)* Земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения *(указывается, если применимо)* |

1. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с даты его подписания.
2. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 является неотъемлемой частью Договора купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 составлено и подписано

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 с «полной предварительной оплатой»;* | в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца. |
| *Вариант 2 при оплате*  *посредством аккредитива* | в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца, 1 (Один) экземпляр для исполняющего банка. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  ООО «ТрастАгро-Нива 4»  ИНН 6440042235  **От Продавца**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.В. Костюк | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **От Покупателя**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

1. Приложение № 2 включается в случае продажи Земельных участков [↑](#footnote-ref-1)
2. Приложение № 2 включается в случае продажи Земельных участков [↑](#footnote-ref-2)
3. Указываются земельные участки сельскохозяйственного назначения. [↑](#footnote-ref-3)
4. Пункты 1.8 – 1.11 включаются при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения [↑](#footnote-ref-4)
5. Приложение № 2 включается в случае продажи Земельных участков [↑](#footnote-ref-5)
6. Пункты 2.2,2.3 включаются при продаже одновременно объектов капитального строительства и земельных участков. [↑](#footnote-ref-6)
7. Фраза включается, если имеет место быть отлагательное условие. [↑](#footnote-ref-7)
8. Фраза включается, если имеет место быть отлагательное условие. [↑](#footnote-ref-8)
9. В случае полной предварительной оплаты за счет собственных средств Покупателя залог не возникает, пункты 2.8 и 2.9 не включаются в Договор. [↑](#footnote-ref-9)
10. Условие включается в случае, если на передачу в залог прав аренды земельного участка требуется согласие арендодателя [↑](#footnote-ref-10)
11. В случае полной предварительной оплаты Покупателя залог не возникает, пункт 2.8 не включаются в Договор. [↑](#footnote-ref-11)
12. Пункт включается, если оплата по договору совершается с использованием кредитных средств. [↑](#footnote-ref-12)
13. Указывается наименование Банка и его реквизиты [↑](#footnote-ref-13)
14. Погашение записи об ипотеке необходимо только в случае, если оплата посредством аккредитива осуществлялась с использованием собственных денежных средств Покупателя. [↑](#footnote-ref-14)
15. Пункт 4.1.3 включается при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения [↑](#footnote-ref-15)
16. Пункт включается в Договор только при оплате посредством аккредитива [↑](#footnote-ref-16)
17. Номер приложения указывается в зависимости от того, сколько приложений уже оформлено [↑](#footnote-ref-17)
18. Пункт включается при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения [↑](#footnote-ref-18)
19. Приложение № 2 оформляется при продаже земельных участков [↑](#footnote-ref-19)
20. Номер приложения указывается в зависимости от того, сколько приложений уже оформлено [↑](#footnote-ref-20)
21. Номер приложения указывается в зависимости от того, сколько приложений уже оформлено [↑](#footnote-ref-21)
22. Приложение № 2 оформляется при продаже земельных участков [↑](#footnote-ref-22)