**Приложение №1**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

г. Ярославль «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**АО «Ярославльзаказчик»**, в лице генерального директора Волончунаса Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить земельные участки, обладающие следующими уникальными характеристиками (далее - земельные участки) согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН):

1.1.1. земельный участок №1:

- кадастровый номер: 76:17:050509:316;

- адрес (описание местоположение): Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жукова, д. 17А;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- вид (виды) разрешенного использования: благоустройство территории;

- площадь: 4472 +/- 23 кв.м.

1.1.2. земельный участок №2:

- кадастровый номер: 76:17:050509:317;

- адрес (описание местоположение): Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жукова, д. 17А;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- вид (виды) разрешенного использования: благоустройство территории;

- площадь: 6235 +/- 28 кв.м.

1.2. Земельные участки принадлежат Продавцу на праве собственности, что подтверждается выписками из ЕГРН.

1.3. По Договору земельные участки передаются свободными от прав третьих лиц. Одновременно покупатель уведомлен о наличии гражданского искового заявления, рассматриваемого Ленинским районным судом города Ярославля по делу №2-39/2022, по которому вынесено Решение от 03.06.2022 и Апелляционное определение Ярославского областного суда от 02.06.2023 года, в соответствии с которым решение оставлено без изменения и вступило в законную силу.

В случае вынесения судами любых инстанций решений в рамках указанного судебного разбирательства, которые либо отменяют или изменяют Решение от 03.06.2022 года, либо уменьшают или изменяют площадь земельных участков, существовавшую на момент их приобретения Покупателем, либо иным способом делают невозможным использование земельных участков в соответствии с целью их приобретения (строительство многоквартирных домов), либо существенно ухудшают их потребительские качества, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, то Покупатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке потребовать от Продавца расторжения настоящего договора, возмещения обоснованных и документально подтвержденных убытков и возврата денежных средств, уплаченных по нему, которые Продавец обязан вернуть в течение 30 (Тридцати) дней с момента предъявления письменного требования Покупателя. В случае компенсации Продавцом Покупателю убытков, связанных с произведенными затратами по строительству многоквартирных жилых домов, Покупатель обязан передать Продавцу результат таких работ одновременно с правами на земельные участки.

Аналогичное право возникнет у Покупателя в случае предъявления иных исков в отношении приобретенных земельных участков, связанных с оспариванием порядка их формирования или возникновения прав собственности, в результате рассмотрения которых возникнут последствия, предусмотренные абз. 2 настоящего пункта.

1.4. Переход права собственности на земельные участки к Покупателю подлежат государственной регистрации.

**2. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

2.1. Передача Земельных участков от Продавца к Покупателю оформляется по Акту приема-передачи (Приложение N 1).

2.2. Земельные участки должны быть переданы Продавцом одновременно с подписанием настоящего договора.

2.3. Обязательство Продавца передать Земельные участки считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**3. ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. **Цена земельного участка составляет:**

**3.1.1. земельный участок №1 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** РФ, НДС не облагается согласно [пп. 6 п. 2 ст. 146](consultantplus://offline/ref=81DD54A7F5026F507A26A40932D2A8FF83DF096A2C16DC0F9B84DCCFBDBD50107D3CC6E15E37245D66512BCC821AE4386F7947F465f3M9H) НК РФ;

**3.1.2. земельный участок №2 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** РФ, НДС не облагается согласно [пп. 6 п. 2 ст. 146](consultantplus://offline/ref=81DD54A7F5026F507A26A40932D2A8FF83DF096A2C16DC0F9B84DCCFBDBD50107D3CC6E15E37245D66512BCC821AE4386F7947F465f3M9H) НК РФ;

**3.1.3. Общая стоимость участков составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ, НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.**

3.2. Стороны договорились, что оплата за земельные участки производится в следующем порядке:

- первая часть – 57 000 000 (пятьдесят семь миллионов) рублей 00 копеек оплачивается не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего договора;

- оставшаяся часть стоимости земельных участков оплачивается в срок до 15.09.2023 года либо в случае подачи кассационной жалобы на решение Ленинского районного суда города Ярославля по делу №2-39/2022 от 03.06.2022 не позднее 5 рабочих дней с даты принятия судом кассационной инстанции судебного акта об оставлении указанного решения без изменения.

3.3. Стороны договорились, что после регистрации перехода права собственности и до полной оплаты стоимости земельных участков последние находятся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем своих обязательств по оплате.

3.4. Оплата по Договору производится путем перечисления цены земельных участков на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре.

3.5. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.6. При оплате сумма задатка засчитывается в сумму полной оплаты земельных участков.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Покупатель и Продавец обязуются совершить все действия, необходимые для перехода права собственности на земельные участки.

4.2. Покупатель обязуется принять земельные участки от Продавца и уплатить за них цену, определенную Договором

4.3. Стороны обязуются представить в регистрирующий орган все документы для государственной регистрации перехода права собственности не позднее трех календарных дней с даты поступления на расчетный счет Продавца первой части оплаты за земельные участки в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в соответствии с условиями п.3.2. настоящего Договора, а также совершить иные действия, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности.

4.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, несет Покупатель.

4.5. Продавец обязуется участвовать в Деле №2-39/2022 в качестве третьего лица на стороне ответчика, направлять своего представителя на каждое судебное заседание и всячески содействовать Покупателю при рассмотрении указанного дела.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты Продавец вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в размере 0,1% процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае уклонения от государственной регистрации перехода прав на земельные участки Сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана заплатить другой Стороне штраф в размере 0,1% за каждый день просрочки от цены земельного участка, указанной в п.3.1 Договора.

5.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы.

В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение трех дней уведомить об этом другую Сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более одного месяца, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

5.5. В случае нарушения Продавцом срока возврата денежных средств, установленного п. 1.3. Договора, Продавец по требованию Покупателя уплачивает ему пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от несвоевременно возвращенной суммы за каждый день просрочки.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, толкованием, изменением и расторжением Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

6.2. В случае недостижения соглашения путем переговоров заинтересованная Сторона направляет в письменной форме претензию, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

6.3. К претензии должны прилагаться обосновывающие требования заинтересованной Стороны документы (в случае их отсутствия у другой Стороны) и документы, подтверждающие полномочия лица, которое подписало претензию. Указанные документы представляются в виде копий, заверенных уполномоченным лицом. Если претензия направлена без документов, подтверждающих полномочия лица, которое ее подписало, то она считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

6.4. Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения претензии.

6.5. В случае если спор не урегулирован в претензионном порядке или ответ на претензию не получен в течение указанного срока, спор передается в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Продавца в случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п.3.2. настоящего договора с письменным уведомлением Покупателя.

**7. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

7.1.При исполнении своих обязательств по договору, стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.При исполнении своих обязательств по договору, стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

7.2.В случае возникновения у стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела, соответствующая сторона обязуется уведомить другую сторону в письменной форме. В письменном уведомлении сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей статьи контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления, соответствующая сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

7.3.В случае нарушения одной стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в данном разделе действий и/или неполучения другой стороной в установленный договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут договор в соответствии с положениями настоящей статьи, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

8.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.3. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) Стороны могут направлять по факсимильной связи, электронной почте или другим способом связи при условии, что соответствующий способ связи позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

Сообщения по Договору влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой они направлены (далее - адресат), с момента доставки данных сообщений ей или ее представителю. Такие последствия возникают и в том случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам.

8.4. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий - для регистрирующего органа.

8.6. Приложение к Договору:

1. Акт приема-передачи.

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **АО «Ярославльзаказчик»** |  |
| 150000, г. Ярославль, ул. Максимова, д. 10  ОГРН 1097604002803  ИНН 7604152390 КПП 760401001  Р/сч: 40702810777030020780  К/сч: 30101810100000000612  БИК: 042908612  Калужское отделение №8608 ПАО Сбербанк Телефон: 8(4852) 72-94-29  E-mail: [yarzak@mail.ru](mailto:yarzak@mail.ru) |  |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д.В. Волончунас** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №1

к Договору купли-продажи земельных участков от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**

**к договору купли-продажи земельных участков от \_\_\_.\_\_\_\_\_.2023 г.**

г.Ярославль «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Акционерное общество Специализированный застройщик «Ярославльзаказчик»**, именуемый в дальнейшем именуемое «Продавец», в лице генерального директора Волончунаса Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем.

1. Продавец передал, а Покупатель принял земельные участки, обладающие следующими уникальными характеристиками (далее - земельные участки) согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН):

1.1. земельный участок №1:

- кадастровый номер: 76:17:050509:316;

- адрес (описание местоположение): Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жукова, д. 17А;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- вид (виды) разрешенного использования: благоустройство территории;

- площадь: 4472 +/- 23 кв.м.

1.1. земельный участок №2:

- кадастровый номер: 76:17:050509:317;

- адрес (описание местоположение): Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жукова, д. 17А;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- вид (виды) разрешенного использования: благоустройство территории;

- площадь: 6235 +/- 28 кв.м.

1. Покупатель осмотрел земельные участки и претензий к их качеству и состоянию не имеет.
2. Стоимость земельных участков, переданных по настоящему Передаточному акту, составляет:

3.1. земельный участок №1 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ, НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ;

3.2 земельный участок №2 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ, НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ;

3.3. Общая стоимость участков составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ, НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.

1. Настоящий акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
2. Настоящий передаточный акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи земельныз участков от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **АО «Ярославльзаказчик»** |  |
| 150000, г. Ярославль, ул. Максимова, д. 10  ОГРН 1097604002803  ИНН 7604152390 КПП 760401001  Р/сч: 40702810777030020780  К/сч: 30101810100000000612  БИК: 042908612  Калужское отделение №8608 ПАО Сбербанк Телефон: 8(4852) 72-94-29  E-mail: [yarzak@mail.ru](mailto:yarzak@mail.ru) |  |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д.В. Волончунас** |  |