**Договор купли-продажи недвижимого имущества №**

**г. Пенза «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастАгро-Актив» (ООО «ТрастАгро-Актив»), ИНН 5836693149, ОГРН 1205800003166, именуемое в дальнейшем «Продавец», в в лице Черушева Константина Павловича, генерального директора управляющей компании Цедента – ООО «ТрастАгро-Нива 4» (ОГРН 1216400010661), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», 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 имущество, составляющее лот 1 в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору (далее – «имущество»). В Приложении №1 к настоящему Договору указано наименование, кадастровый номер, местонахождение, общая площадь имущества, а также иные сведения в соответствии с данными единого государственного реестра.
	2. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности. Основание возникновения права собственности указано в Приложении №1 к настоящему Договору.
	3. 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.
	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.
	5. Сведения об ограничениях/обременениях имущества указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. На дату подписания настоящего Договора Покупатель ознакомлен с актуальной выпиской из ЕГРН и информирован обо всех обременениях и ограничениях, указанных в выписках из ЕГРН.
	6. Состояние имущества известно Покупателю, претензий к качеству и состоянию передаваемого имущества Покупатель не имеет.
	7. Покупатель проинформирован о:

1.7.1. риске отказа в государственной регистрации права собственности Покупателя на постройку, в том числе в связи с тем, что право собственности на постройку на имя Продавца не зарегистрировано, кадастровый учет не произведен;

1.7.2. наличии у постройки признаков объекта капитального строительства;

1.7.3. в отношении постройки отсутствуют сведения о наличии/отсутствии разрешения на строительство, на ввод в эксплуатацию и проектной документации.

* 1. 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;
5. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. Стоимость и цена недвижимого имущества указывается в Приложении № 1 к настоящему договору и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек).
	2. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.
	3. Стоимость Земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации.
	4. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:
		1. В дату заключения договора Покупатель обязан перечислить на счет Продавца обеспечительный платеж в размере суммы задатка, внесенного Покупателем для участия в торгах (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. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания договора Покупатель перечисляет Продавцу часть цены договора в размере, определяемом как: цена договора минус сумма Обеспечительного платежа.

2.4.3. В дату зачисления на счет Продавца части цены договора, указанной в п.2.4.2 договора, Обеспечительный платеж засчитывается в счет оплаты оставшейся части цены договора.

2.4.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по оплате цены договора, Продавец вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке. Обеспечительный платеж в таком случае возврату не подлежит.

2.5. Обязательства Покупателя по оплате стоимости 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.

1. **ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**
	1. Имущество передается Продавцом и принимается Покупателем по Акту приема-передачи (по форме Приложения №2 к Договору – далее Акт приема-передачи), который подписывается Сторонами в срок в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты покупателем в полном объеме цены договора.

3.2. Ответственность за сохранность 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 имущество Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.

3.3. Обязательство Продавца передать 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 имущество.

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

4.2. Покупатель обязан:

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

4.2.2. Принять имущество согласно разделу 3 Договора.

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

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

5.1. Переход права собственности на имущество по Договору подлежит государственной регистрации. С даты государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок (имущество) к Покупателю, право собственности на которое зарегистрировано в установленном порядке.

С даты подписания Акта приема-передачи имущества к Покупателю, право собственности на которое не зарегистрировано в установленном порядке.

5.2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности и перехода права собственности на 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 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 поступления на расчетный счет Продавца стоимости имущества в полном объеме

5.4. В случае приостановления регистрации прав/перехода прав, либо отказа в регистрации прав/перехода прав собственности на 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, предусмотренного п. 2.3. 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 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 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. В случае возникновения споров при заключении, исполнении, изменении или расторжении настоящего Договора, Стороны обязуются решать их путём переговоров с соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 6 (шесть) календарных дней со дня, следующего за днем её направления Стороной. В случае отказа в удовлетворении претензии или неполучении ответа на претензию в течение 10 (десять) календарных дней после ее направления Стороной, спор разрешается в Арбитражном суде Пензенской области в соответствии с законодательством Российской Федерации (для ЮЛ)/ в Ленинском районном суде города Пензы в соответствии с законодательством Российской Федерации (для ФЛ).

**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.

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

10.5. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца.

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

10.7. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Перечень имуществ

Приложение № 2 - Форма Акта приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **11.1. Продавец**ООО «ТрастАгро-Актив»ИНН 5836693149, ОГРН 1205800003166, КПП 583601001Юридический адрес:440000, область Пензенская, город Пенза, улица Плеханова, дом 14, пом. 185 ком. 2Расчетный счет – 40702810101700000230Банк ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"Корр. счет – 30101810300000000985БИК 044525985E-mail info@trustagro.ru **От Продавца**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Черушев К.П.  | **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 ИМУЩЕСТВА**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **лот № 1** | **Описание объекта (***КН, наименование, адрес, назначение, площадь, кадастровый номер***)** | **Правоустанавливающий документ** | **Ограничения, обременения** | **Цена, руб.** |
| 1 | Имущество, не являющееся недвижимым - кирпичная одноэтажная постройка с черепичной крышей, имеющая признаки объекта капитального строительства, право собственности на которую не зарегистрировано, кадастровый учет не произведен, адрес (местонахождение): Воронежская область, р-н Новохоперский, п. Централь, ул. Октябрьская, 2В, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 36:17:6400001:721 | Соглашение об отступном №1 от 24.11.2022 г. | Ограничения/обременения (обеспечительные меры, залоги и иные) отсутствуют.Дефекты актива указаны в п. 1.7 договора. |  |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, общая площадь: 2813 кв.м., адрес (местонахождение): Воронежская область, р-н Новохоперский, п. Централь, ул. Октябрьская, 2В, кадастровый номер: 36:17:6400001:721 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**ООО «ТрастАгро-Актив»ИНН 5836693149**От Продавца**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ К.П.Черушев  | **Покупатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**От Покупателя**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №

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

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи недвижимого**

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастАгро-Актив» (ООО «ТрастАгро-Актив»), ИНН 5836693149, ОГРН 1205800003166, именуемое в дальнейшем «Продавец», лице Черушева Константина Павловича, генерального директора управляющей компании Цедента – ООО «ТрастАгро-Нива 4» (ОГРН 1216400010661), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

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

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

2. Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел имущество.

Претензии Покупателя к Продавцу по документационной укомплектованности имущества отсутствуют.

3. Обязательства по Договору в части передачи 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-Актив»ИНН 5836693149**От Продавца**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ К. П. Черушев  | **Покупатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**От Покупателя**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |