**ДОГОВОР № 203-А**

**купли-продажи земельного участка**

*Город Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.*

**Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Траст»** (ИНН 7713756106, КПП 772801001, ОГРН 1127747056040, место нахождения: 117198, г.Москва, ул. Островитянова, д.7, этаж 3, помещ.27, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21–000-1-00958 от 06.06.2013), именуемое в дальнейшем «Продавец»,в лицеГенерального директора Ротенберга Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор купли-продажи (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

**Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок (далее - «Участок»), а Покупатель обязуется принять Участок и уплатить за него цену, предусмотренную в настоящем Договоре.

1.2. Объектом купли-продажи по настоящему Договору является следующий Участок:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Описание земельного участка** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Площадь земельного участка, кв. м** | **Адрес земельного участка** |
| Земли промышленности, энергетики, транспорта…, Вид разрешенного использования: Для строительства дробильно-сортировочного завода | 01:08:1313006:203 | 50256 | Республика Адыгея, г. Майкоп, ст. Ханская, ул. Краснооктябрьская,19, участок 8 |

Участок принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности на основании:

- Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Траст» под управлением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО», зарегистрированы Центральным банком Российской Федерации (Банком России) 17.01.2013 г. под № 2522.

1.3. На дату подписания настоящего Договора земельный участок находится в доверительном управлении ООО «РИО». В отношении права собственности Продавца Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея зарегистрировано обременение в виде доверительного управления ООО «РИО». Настоящее обременение прекращается в момент регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Адыгея на Участок на имя Покупателя.

1.4. Право собственности Продавца на Участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, о чем 28.06.2019 г. в ЕГРП сделана запись регистрации № 01:08:1313006:203-01/031/2019-7.

1.5. Продавец гарантирует, что Участок не продан третьим лицам, не заложен, не имеет иных обременений (кроме обременения в пользу ООО «РИО», указанного в пункте 1.3 настоящего договора), в споре или под арестом не состоит. На момент продажи недвижимое имущество (строения, здания, сооружения и т.п.) на территории Участка отсутствует.

1.6. Переход права собственности на Участок подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 ГК РФ и ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

1.7. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности по Договору купли-продажи Земельного Участка, в том числе оплата госпошлин, регистрационных сборов оплачиваются за счет Покупателя.

**Статья 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Продавец обязан:**

2.1.1. Передать Покупателю Участок по Акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п. 1.2. настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечить предоставление необходимых от Продавца документов для государственной регистрации перехода права собственности на Участок, но не ранее оплаты Покупателем первого платежа, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.

2.1.3. При условии предоставления Покупателем необходимых документов, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня осуществления первого платежа Покупателем в соответствии с условиями п. 3.2. настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Участок.

2.1.4. Обязательства «Продавца**»** по настоящему договору считаются исполненными после подписания настоящего Договора, акта приема-передачи и государственной регистрации перехода права собственности на Участок, снятия обременения (залога) на Участок.

**2.2. Покупатель обязан:**

2.2.1. Принять от Продавца Участок по Акту приема-передачи.

2.2.2. Оплатить цену Участка, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.3. Предоставить Продавцу нотариальную доверенность и документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на Участок

**Статья 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. По соглашению Сторон цена Участка определена в **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

3.2. Оплата суммы совершается Покупателем по следующим реквизитам:

**ООО «РИО» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Траст»**

ИНН 7713756106 КПП 772801001

Расчетный счет 40701810300000002797

Банк ГПБ (АО) г. Москва

к/с 30101810200000000823; БИК 044525823

В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ года.

3.3. Стороны договорились, что ипотека в силу закона возникает. Участок находится в залоге у Продавца до полной оплаты Покупателем цены Участка, указанной в п. 3.1.

**Статья 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

4.3. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты, указанных в п. 3.2. настоящего Договора, Продавец имеет право требовать от Покупателя уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от размера невыполненного в оговоренный настоящим Договором срок платежа за каждый день просрочки.

4.4. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

4.5. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, ответственность Сторон определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. Все пени, неустойки и штрафы, возложенные на Продавца, будут выплачиваться за счет собственных средств ООО «РИО».

4.7. Покупатель не является владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного «Траст», участником ООО «РИО» (далее – УК), основным либо преобладающим обществом участника УК, дочерним либо зависимым обществом УК

**Статья 5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 10 дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

**Статья 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему Договору или до расторжения настоящего Договора.

6.2. При отказе или уклонении Покупателя от выполнения условий настоящего Договора купли-продажи Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, при этом Продавец вправе удержать из ранее уплаченной суммы 10 % от стоимости Договора, указанную в п. 3.1. настоящего Договора. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке с даты получения Покупателем Уведомления о расторжении договора, либо с даты, указанной в соответствующем Уведомлении.

**Статья 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства. Сторона обязуется рассмотреть претензию и отправить ответ на нее в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

7.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде, в порядке, установленном действующим законодательством.

**Статья 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

8.2. Все уведомления и сообщения по Договору должны направляться в письменной форме.

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

8.4. Стороны Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

8.5. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**Статья 9. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  **ООО «РИО» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Траст»**  Юридический адрес: 117198, г.Москва, ул. Островитянова, д.7, этаж 3, пом.27  ОГРН 1127747056040  ИНН 7713756106  КПП 772801001  Расчетный счет 40701810300000002797  Банк ГПБ (АО) г. Москва  к/с 30101810200000000823  БИК 044525823  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ротенберг Д.А./ | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |

**АКТ**

**приема-передачи земельного участка**

**к Договору № 203-А купли-продажи земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

*Город Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_ года.*

**Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Траст»** (ИНН 7713756106, КПП 772801001, ОГРН 1127747056040, место нахождения: 117198, г.Москва, ул. Островитянова, д.7, этаж 3, помещ.27, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21–000-1-00958 от 06.06.2013), именуемое в дальнейшем «Продавец»,в лицеГенерального директора Ротенберга Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»,** заключили настоящий Акт приема-передачи земельного участка (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № 203-А купли-продажи земельного участка \_\_\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Описание земельного участка** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Площадь земельного участка, кв. м** | **Адрес земельного участка** |
| Земли промышленности, энергетики, транспорта…, Вид разрешенного использования: Для строительства дробильно-сортировочного завода | 01:08:1313006:203 | 50256 | Республика Адыгея, г. Майкоп, ст. Ханская, ул. Краснооктябрьская,19, участок 8 |

2. Передаваемый земельный участок осмотрен Покупателем и соответствует условиям Договора.

3. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и с данного момента является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящий Акт составлен в 3-х (Трех) экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  **ООО «РИО» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Траст»**  Юридический адрес: 117198, г.Москва, ул. Островитянова, д.7, этаж 3, пом.27  ОГРН 1127747056040  ИНН 7713756106  КПП 772801001  Расчетный счет 40701810300000002797  Банк ГПБ (АО) г. Москва  к/с 30101810200000000823  БИК 044525823  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ротенберг Д.А./ | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |