

**Договор № 2 купли-продажи долей в праве
общей долевой собственности на земельные участки**

Гарское сельское поселение Оричевского района Кировской области Российской Федерации

Дата заключения договора

Общество с ограниченной ответственностью «Траст Эссет Менеджмент», ИНН: 1837013279, ОГРН: 1141837000910, дата государственной регистрации: 24.09.2014, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Удмуртской Республике, КПП: 183701001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Российская Федерация, Удмуртская Республика, город Глазов, улица Мира, дом 27, помещение 15 (именуемое в дальнейшем «Агент»), в лице _____, действующего от имени и в интересах Агента на основании _____, действующее на основании _____ в качестве агента от своего имени, по поручению и за счет гражданина Российской Федерации _____ ФИО _____, дата рождения ДД.ММ.ГГГГ, место рождения: _____, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия ____ № _____, выдан ДД.ММ.ГГГГ _____, код подразделения ____-____; зарегистрированный по адресу: Российская Федерация, _____, именуемого в дальнейшем «Продавец» («Собственник»), с одной стороны, и **наименование участника аукциона, признанного победителем аукциона или единственного участника аукциона, чья заявка признана соответствующей требованиям документации об аукционе, с которым заключается договор** _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе также в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «настоящий Договор», «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка), данные позволяющие определенно установить которое указаны в п. 1.2. Договора, а Покупатель обязуется принять Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка) и уплатить за него цену в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 1.2. Сведения о Недвижимом имуществе (Долях в праве общей долевой собственности на два Участка), являющемся предметом настоящего Договора:
 - 1.2.1. Объектом купли-продажи по настоящему Договору является 2/8 (две восьмых) доли в праве общей долевой собственности на следующий Участок-1: земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 624612 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, р-н Оричевский, с/п Гарское. Кадастровый номер 43:24:330108:207 (далее-«Доля в праве общей долевой собственности на Участок-1»). Указанная Доля в праве общей долевой собственности на Участок-1, являющаяся предметом настоящего Договора, принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности (вид права: общая долевая собственность, доля в праве 2/8) на основании договора № 2 купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок от 27.03.2014. Право общей долевой собственности Продавца на вышеуказанную в Долю в праве общей долевой собственности на Участок-1 зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области 21 апреля 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от 21.04.2014 № 43-43-07/125/2014-348, что удостоверено свидетельством о государственной регистрации права 43-АВ 983387, дата выдачи 21.04.2014.
 - 1.2.2. Объектом купли-продажи по настоящему Договору является 2/8 (две восьмых) доли в праве общей долевой собственности на следующий Участок-2: земельный участок,

категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 310329 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, р-н Оричевский, с/п Гарское. Кадастровый номер 43:24:330108:211 (далее-«Доля в праве общей долевой собственности на Участок-2»). Указанная Доля в праве общей долевой собственности на Участок-2, являющаяся предметом настоящего Договора, принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности (вид права: общая долевая собственность, доля в праве 2/8) на основании договора № 6 купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок от 27.03.2014. Право общей долевой собственности Продавца на вышеуказанную в Долю в праве общей долевой собственности на Участок-2 зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области 21 апреля 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от 21.04.2014 № 43-43-07/125/2014-352, что удостоверено свидетельством о государственной регистрации права 43-АВ 983391, дата выдачи 21.04.2014.

Далее в тексте – «Доли в праве общей долевой собственности на два Участка», «Недвижимое имущество».

- 1.3. Покупатель приобретает право собственности на Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка) с момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка) к Покупателю в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

2. Цена Недвижимого имущества (Доли в праве общей долевой собственности на Участок)

- 2.1. Цена Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) составляет 1000000 (Один миллион) рублей 00 (ноль) копеек, НДС не облагается (без НДС), в том числе:

- цена Доли в праве общей долевой собственности на Участок-1 (кадастровый номер 43:24:330108:207), данные о которой указаны в пункте 1.2.1: 650000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается, без НДС);

- цена Доли в праве общей долевой собственности на Участок-2 (кадастровый номер 43:24:330108:211), данные о которой указаны в пункте 1.2.2: – 350000 (триста пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается, без НДС).

** Цена Недвижимого имущества указана справочно в размере начальной цены объекта торгов, указанной в извещении о проведении торгов.*

- 2.2. Цена Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка), указанная в пункте 2.1. настоящего Договора, установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.
- 2.3. Стороны подтверждают, что до момента заключения настоящего Договора Покупатель полностью уплатил Продавцу (Агенту) денежную сумму, согласованную и указанную Сторонами в пункте 2.1. настоящего Договора.
- 2.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка) не включены в Цену Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) и оплачиваются Покупателем самостоятельно.

3. Права и обязанности Сторон

- 3.1. Продавец обязан:

- 3.1.1. Передать Покупателю Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка) после получения от последнего в полном объеме денежной суммы, определенной в пункте 2.1. Договора.

- 3.1.2. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой

- собственности на два Участка) от Продавца к Покупателю после выполнения Покупателем своих обязательств, указанных в п.п. 3.2.1 - 3.2.4 настоящего Договора.
- 3.1.3. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
 - 3.2. Покупатель обязан:
 - 3.2.1. Принять Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка) в порядке и на условиях настоящего Договора.
 - 3.2.2. Уплатить Продавцу Цену Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) в размере, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
 - 3.2.3. Уплатить сумму государственной пошлины за государственную регистрацию права, обеспечить предоставление документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка), и нести все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка) и нотариальному удостоверению документов (настоящего договора). Лично присутствовать при подаче документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.
 - 3.2.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
 - 3.3. Стороны обязуются в течение двух дней с момента подписания и при необходимости нотариального удостоверения настоящего Договора обратиться в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости, в целях представления соответствующих заявлений и других необходимых для государственной регистрации права, перехода права документов.

4. Гарантии и заявления Сторон

- 4.1. Продавец гарантирует, что он вправе распоряжаться указанным в пункте 1.2 Договора Недвижимым имуществом (Долями в праве общей долевой собственности на два Участка), и что до подписания Договора Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка) никому не продано, не подарено, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от обременений и прав третьих лиц, о которых в момент заключения договора Продавец не мог не знать.
- 4.2. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, которые не позволяют им понять смысл настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях. Покупатель подтверждает принятие переданного Продавцом Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка), данные о котором содержатся в п. 1.2. Договора, в надлежащем качестве.

Покупатель подтверждает полное предоставление ему Продавцом, Агентом актуальной соответствующей действительности информации об обременениях Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) и ограничениях его использования, в том числе в соответствии с разрешенным использованием, о разрешении на застройку Участка-1 и Участка-2, об использовании любых соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка), о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое Покупателем использование и стоимость Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка), а также иной информации, которая может оказать влияние на решение Покупателя о покупке Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами. Учитывая изложенное, Покупатель по вышеназванным и иным основаниям не вправе отказаться от исполнения настоящего

Договора, не вправе требовать возврата уплаченной Цены Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка), уменьшения Цены Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка), устранения недостатков Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) и возмещения расходов на устранение таких недостатков, расторжения Договора, возмещения причиненных убытков.

4.3. Стороны подтверждают согласование условий о Недвижимом имуществе (Долях в праве общей долевой собственности на два Участка), подлежащем передаче по настоящему Договору, и Цене Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка). Каждая из Сторон подтверждает, что в Договоре указаны все данные, которые позволяют определенно установить переданное Продавцом и принятое Покупателем Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка).

5. Порядок передачи недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка)

5.1. Передача Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) Продавцом и принятие Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами настоящему Договору, который, по обоюдному согласию Сторон, одновременно является передаточным актом указанного в пункте 1.2 настоящего Договора Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка), являющегося предметом настоящего Договора.

5.2. Обязательства Продавца передать Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка) надлежащего качества Покупателю, предоставить Покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) и ограничениях его использования, считаются исполненными в момент подписания настоящего Договора Сторонами или их уполномоченными представителями. Стороны претензий друг к другу не имеют, в том числе по существу Договора.

5.3. До момента подписания и на момент подписания Сторонами настоящего Договора Недвижимое имущество (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка, Участок-1 и Участок-2) осмотрено Покупателем на месте, лично. Претензий к Недвижимому имуществу (Долям в праве общей долевой собственности на два Участка, Участку-1 и Участку-2) нет. Каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по Договору, в том числе касающиеся передачи Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка) надлежащего качества, состояния и качественных характеристик Недвижимого имущества (Долей в праве общей долевой собственности на два Участка, Участка-1 и Участка-2), а также оплаты Недвижимого имущества (Доли в праве общей долевой собственности на два Участка), – выполнены.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. 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).

6.3. 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.

7. Прочие условия

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Извещение Сторонами друг друга о различных обстоятельствах, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, может производиться с помощью телефонной и почтовой связи, в том числе писем, телеграмм, факсом, а также курьерской связью.

8. Разрешение споров

- 8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.
- 8.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.
- 8.3. Настоящим Договором предусмотрен обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров и разногласий. Сторона, считающая, что ее права по настоящему Договору нарушены, обязана направить другой Стороне письменную мотивированную претензию в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента возникновения оснований для предъявления претензии. Сторона, получившая письменную мотивированную претензию от другой Стороны, обязана рассмотреть ее и дать письменный мотивированный ответ в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента ее получения.
- 8.4. В случае не получения письменного ответа другой Стороны на направленную в ее адрес письменную мотивированную претензию в течение 40 (сорока) календарных дней с даты ее отправления, или не согласия с доводами и/или предложениями другой Стороны, изложенными в письменном ответе на претензию, Сторона, считающая свои права по настоящему Договору нарушенными, вправе обратиться в суд за защитой своих прав и законных интересов.
- 8.5. Разрешение спорных вопросов передается на рассмотрение суда по местонахождению Недвижимого имущества в порядке, установленном действующим законодательством.
- 8.6. Надлежащим уведомлением одной Стороной другой Стороны является направление письменного сообщения почтовой либо телеграфной связью в адрес той или иной Стороны, указанный в преамбуле настоящего Договора.

9. Заключительные положения

- 9.1. Продавец уведомил Покупателя о следующем:
 - 9.1.1. Участок-1 расположен согласно статей 5, 6, 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ: с северной границы участка пойменное озеро – в береговой полосе шириной 20 м от береговой линии, в водном объекте; со стороны межхозяйственных каналов (каждого канала по отдельности) – частично в береговой полосе шириной 5 м от береговой линии (адресованное Продавцу сообщение отдела водных ресурсов по Кировской области Камского БВУ Росводресурсов от 17.07.2014 № ДД-02/794).
 - 9.1.2. Участок-2 расположен согласно статей 5, 6, 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ: со стороны межхозяйственных каналов (каждого канала по отдельности) – частично в береговой полосе шириной 5 м от береговой линии; со стороны внутренних мелких пойменных озер (каждого по отдельности) – в береговой полосе шириной 20 м от береговой линии, в водном объекте (адресованное Продавцу сообщение отдела водных ресурсов по Кировской области Камского БВУ Росводресурсов от 17.07.2014 № ДД-02/790).
- 9.2. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной, письменной либо электронной форме,

до заключения настоящего Договора. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

- 9.3. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности Договора в целом.
- 9.4. Если одна из Сторон изменит адрес постоянного места жительства, место нахождения, адрес в пределах места нахождения либо банковские реквизиты, то она обязана немедленно проинформировать об этом другую Сторону.
- 9.5. Договор составлен в четырех обладающих одинаковой юридической силой экземплярах, два из которых для действующего на территории регистрационного округа номер 43 территориального органа федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10. Реквизиты Сторон (в том числе банковские)

Агент:

ООО «Траст Эссет Менеджмент»

ОГРН: 1141837000910, ИНН: 1837013279

КПП: 183701001, ОКПО: 29982828

Адрес места нахождения: 427620, Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Мира, д. 27, пом. 15.

Расчетный счет: 40702810533180002461

Название банка: Филиал № 6318 ВТБ 24 (ПАО) г. Самара

БИК Банка: 043602955, ИНН Банка: 7710353606

Корреспондентский счёт Банка: 30101810700000000955

Продавец:

Гражданин Российской Федерации Лебедев Григорий Юрьевич

Дата рождения ДД.ММ.ГГГГ

Паспорт гражданина РФ __ __ _____, выдан ДД.ММ.ГГГГ _____

Адрес: _____

Номер счета: 40817810868780470970

Номер карты: 4276680013189053

Название банка: Удмуртское отделение № 8618 ПАО СБЕРБАНК г. Ижевск

БИК Банка: 049401601, ИНН Банка: 7707083893

Корреспондентский счёт Банка: 30101810400000000601

Назначение платежа: «Оплата по договору купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельные участки от ДД.ММ.ГГГГ № 2. Без НДС.»

Покупатель:

Наименование (ФИО): _____

ОГРН: _____, ИНН: _____

КПП: _____, ОКПО: _____

Адрес места нахождения (жительства): _____

Расчетный счет: _____

Название банка: _____

БИК Банка: _____, ИНН Банка: _____

Корреспондентский счёт Банка: _____

11. Подписи Сторон

Агент

.....

Продавец

.....

Покупатель

.....