

**Договор № 1 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 6/8 (шесть 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 6/8) на основании договора № 6 купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 22.04.2014. 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 08 мая 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от 08.05.2014 № 43-43-07/125/2014-456, что удостоверено свидетельством о государственной регистрации права 43-АГ 020770, дата выдачи 08.05.2014.
 - 1.2.2. Объектом купли-продажи по настоящему Договору является 6/8 (шесть 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 6/8) на основании договора № 2 купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 22.04.2014. 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 08 мая 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от 08.05.2014 № 43-43-07/125/2014-452, что удостоверено свидетельством о государственной регистрации права 43-АГ 020766, дата выдачи 08.05.2014. 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 29000000 (Двадцать девять миллионов) 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: 19000000 (девятнадцать миллионов) 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: – 10000000 (десять миллионов) 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), а также расходы по нотариальному удостоверению настоящего договора (в случае необходимости), 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 подлжит 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:

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 № 1. 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

.....