

Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1

Россия, Кировская область, Орловский район, село Кленовица

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 _____ 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, данные позволяющие определенно установить которое указаны в п. 1.2. Договора, а Покупатель обязуется принять Недвижимое имущество и уплатить за него цену в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 1.2. Сведения о Недвижимом имуществе, являющемся предметом настоящего Договора:
 - 1.2.1. Объектом купли-продажи по настоящему Договору является следующий Участок: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения здания школы, общая площадь 13000 кв. м., адрес объекта: Кировская область, Орловский район Местоположение: земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, граница которого проходит по границе населенного пункта с. Кленовица, далее по р. Кленовица (с. Кленовица); кадастровый номер 43:25:330204:18.
Участок, являющийся предметом настоящего Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 16.04.2012. Право собственности Продавца на Участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области 17 мая 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 43-43-04/317/2012-222, что удостоверено Свидетельством о государственной регистрации права 43-АВ 740135, дата выдачи 17 мая 2012 года.
 - 1.2.2. Объектом купли-продажи по настоящему Договору является следующий прочно связанный с Участком Объект недвижимости: здание школы, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 391,4 кв. м., инв. № 6304, лит. А, адрес объекта: Кировская область, Орловский район, с. Кленовица. Кадастровый номер 43:25:330204:25 (предыдущий номер 43:25:330204:18:6304/01/А).

Объект недвижимости, являющийся предметом настоящего Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 16.04.2012. Право собственности Продавца зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области 17 мая 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 43-43-04/317/2012-221, что удостоверено Свидетельством о государственной регистрации права 43-АВ 740137, дата выдачи 17 мая 2012 года.

- 1.3. Покупатель приобретает право собственности на Недвижимое имущество с момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

2. Цена Недвижимого имущества

- 2.1. Цена Недвижимого имущества составляет 1250000 (Один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, НДС не облагается (без НДС), в том числе цена Участка: 1000000 (один миллион) рублей, цена находящегося на Участке здания (объекта недвижимости), данные о котором указаны в пункте 1.2.2 – 250000 (двести пятьдесят тысяч) рублей, а именно*:

№ п/п	Объекты недвижимого имущества		
	Наименование	Кадастровый номер	Цена*, рублей РФ, НДС не облагается (без НДС)
1	Земельный участок	43:25:330204:18	1000000 (один миллион) рублей
2	Здание школы	43:25:330204:25	250000 (двести пятьдесят тысяч) рублей
Итого:			1250000 (Один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей. Без НДС.

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

- 2.2. Цена Недвижимого имущества, 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, а также расходы по нотариальному удостоверению настоящего договора (в случае необходимости), не включены в Цену Недвижимого имущества и оплачиваются Покупателем самостоятельно.

3. Права и обязанности Сторон

- 3.1. Продавец обязан:
- 3.1.1. Передать Покупателю Недвижимое имущество 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 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 в порядке и на условиях настоящего Договора.

- 3.2.2. Уплатить Продавцу Цену Недвижимого имущества 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, и нести все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Недвижимое имущество и нотариальному удостоверению документов. 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 пяти дней с момента подписания 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, и что до подписания Договора Недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от обременений (за исключением указанного в пункте 9.1 Договора) и прав третьих лиц, о которых в момент заключения договора Продавец не мог не знать.
- 4.2. Покупатель подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, которые не позволяют ему 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, 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 и ограничениях его использования, в том числе в соответствии с разрешенным использованием, о разрешении на застройку Участка, об использовании любых соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость Недвижимого имущества, о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое Покупателем использование и стоимость Недвижимого имущества, а также иной информации, которая может оказать влияние на решение Покупателя о покупке Недвижимого имущества 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, уменьшения Цены Недвижимого имущества, устранения недостатков Недвижимого имущества и возмещения расходов на устранение таких недостатков, расторжения Договора, возмещения причиненных убытков.
- 4.3. Стороны подтверждают согласование условий о Недвижимом имуществе, подлежащем передаче по настоящему Договору, и Цене Недвижимого имущества. Каждая из Сторон подтверждает, что в Договоре указаны все данные, в том числе определяющие расположение объектов недвижимости на Участке, которые позволяют определенно установить переданное Продавцом и принятое Покупателем Недвижимое имущество.

5. Порядок передачи недвижимого имущества

- 5.1. Передача Недвижимого имущества Продавцом и принятие его 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, являющегося предметом настоящего Договора.
- 5.2. Обязательства Продавца передать Недвижимое имущество надлежащего качества Покупателю, предоставить Покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях Недвижимого имущества 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 осмотрено Покупателем на месте, лично. Претензий к Недвижимому имуществу нет. Каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по Договору, в том числе касающиеся передачи Недвижимого имущества надлежащего качества, его состояния и качественных характеристик, а также оплаты Недвижимого имущества, – 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. 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.
- 9.2. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности Договора в целом.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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

Назначение платежа: «Оплата по договору купли-продажи недвижимого имущества от ДД.ММ.ГГГГ № 1. Без НДС.»

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 недвижимого имущества 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

.....