**ДОГОВОР №\_\_\_**

**купли-продажи земельных участков**

**г. Москва \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Агрорезерв»**, в лице генерального директора Бекеева Константина Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи земельных участков (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. **ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЕ**
   1. В настоящем Договоре:

«**Земельный участок**» имеет значение, определенное в Пункте 2.1;

«**Извещение**» означает сообщение Продавца, направленное в адрес Правительства Московской области, о намерении продать Земельные участки третьему лицу по цене, определенной на Торгах (как этот термин определен ниже) в порядке ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Закона Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», Постановлениям Правительства МО от 29.10.2007 № 842/27 «Об утверждении Положения о Министерстве имущественных отношений Московской области» и Постановления Правительства МО от 18.03.2013 № 180/9 «О Градостроительном совете Московской области», в целях соблюдения преимущественного права Московской области на приобретение земель сельскохозяйственного назначения;

«**Отлагательное условие**» означает наступление одного из следующих событий:

(1) получение Продавцом в срок, не позднее 31-го календарного дня с даты направления Продавцом Извещения, отказа Правительства Московской области от реализации преимущественного права на приобретение всех или части Земельных участков;

(2) истечение 30 календарных дней с даты направления Продавцом Извещения при условии, что Продавцом не получено сообщение Правительства Московской области о намерении реализовать преимущественное право приобретения всех или части Земельных участков по цене, указанной в Извещении;

**«Преимущественное право»** означает право Московской области, установленное ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст. 8 Закона Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области» на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже;

**«Событие отмены»** означает получение Продавцом уведомления Правительства Московской области о намерении приобрести Земельный участок (ЛОТ №1), реализованный Продавцом на Торгах (как этот термин определен ниже).

«**Торги**» означает аукцион в электронной форме на понижение и повышение цены с открытой формой представления предложений о цене на электронной торговой площадке АО «НИС» (trade.nistp.ru) по продаже Земельного участка (ЛОТ №1), принадлежащего Продавцу на праве собственности, проведенный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г. с \_\_\_ по \_\_\_\_\_;

«**Цена Договора**» означает стоимость Земельного участка (ЛОТ № 1), определенную по итогам Торгов, которое имеет значение, определенное в Пункте 3.1;

* 1. Если не указано иное, ссылки на какой-либо Пункт или Приложение являются ссылками на Пункт настоящего Договора или Приложения к настоящему Договору, а ссылки на настоящий Договор включают его Приложения.
  2. Заголовки разделов настоящего Договора предназначены исключительно для удобства и не влияют на толкование Договора.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, победившего на торгах, проведенных в форме аукциона в электронной форме на понижение и повышение цены с открытой формой представления предложений о цене по продаже Земельного участка Продавца по ЛОТу № 1 (заявка на проведение торгов № \_\_\_ от \_\_\_\_, дата и время проведения торгов: протокол о результатах торгов от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_, организатор аукциона: Общество с ограниченной ответственностью «Ассет Менеджмент» (ОГРН: 1027739330740)), указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора (далее по тексту – «Земельные участки»), а Покупатель обязуется принять Земельный участок, и оплатить Цену Договора.
   2. Стороны подтверждают, что им известно о наличии на основании ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст. 8 Закона Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области» у Московской области преимущественного права на приобретение Земельного участка.
   3. Стороны согласовали и настоящим подтверждают, что обязательство Продавца по передаче Земельных участков, а также выполнение всех связанных с этим действий, а также обязательство Покупателя по приему Земельных участков и оплате Земельных участков возникает с даты наступления Отлагательного условия.
   4. Отлагательное условие считается не наступившем в случае наступления События отмены.

При наступлении События отмены Покупатель не имеет права требовать от Продавца исполнения каких-либо обязательств, связанных с передачей права собственности на Земельные участки Покупателю настоящего Договора, а Продавец обязуется возвратить Покупателю выплаченные им в счет уплаты Цены Договора денежные средства путем безналичного (банковского) перевода по платежным реквизитам Покупателя, указанным в настоящем Договоре, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты уведомления Продавцом Покупателя о наступлении События отмены.

* 1. Продавец подтверждает, что отсутствуют иные препятствия для совершения настоящей сделки, кроме п. 2.2. Договора. Лиц, сохраняющих право пользования Земельными участками, не имеется. Продавец получил необходимые внутрикорпоративные согласия на заключение настоящего Договора, иных лиц, имеющих право давать согласие на совершение настоящего Договора, не имеется.
  2. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора является единственным законным правообладателем Земельных участков.
  3. Продавец подтверждает, что Земельные участки не проданы, не состоят в споре, не заложены, не состоят под арестом или запретом.
  4. Покупатель и Продавец подтверждают, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
  5. На момент заключения настоящего Договора Продавцом предоставлены Покупателю в полном объеме сведения о Земельном участке, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Покупатель настоящим подтверждает, что Покупателем проведена проверка достоверности предоставленных сведений об обременениях Земельного участка и ограничениях его использования. Покупатель согласен, что указанное не может являться основанием для расторжения настоящего Договора в будущем.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Договора определена по итогам Торгов и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – «Цена Договора»). НДС не облагается.
   2. Покупатель обязуется оплатить Продавцу Цену Договора в следующем порядке:
      1. Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек перечислена Покупателем ранее в качестве задатка (далее – «Задаток») для участия в Торгах (платежное поручение № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года) и засчитывается в счет оплаты Цены Договора;
      2. Оставшуюся часть Цены Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек Покупатель обязуется уплатить в течение 2 рабочих дней с даты получения уведомления Продавца о наступлении Отлагательного условия в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Договора.
   3. Оплата Цены Договора осуществляется Покупателем путем перечисления соответствующей суммы денежных средств в безналичном порядке (банковским переводом) на счет Продавца, указанный в пункте 9 настоящего Договора.
   4. Обязательства Покупателя по оплате Цены Договора считаются выполненными в момент поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в пункте 9 настоящего Договора.
   5. В отношении Земельных участков не возникает ипотека в силу закона в соответствии со ст. 488 ГК РФ.
2. **ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**
   1. Продавец, руководствуясь ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Законом Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», в целях соблюдения Преимущественного права Московской области на приобретение земель сельскохозяйственного назначения в срок не позднее 3 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора с Покупателем, который признан победителем Торгов, направляет в Правительство Московской области Извещение в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Продавец в срок не позднее 2 рабочих дней с даты наступления Отлагательного условия уведомляет Покупателя о его наступлении в порядке, предусмотренном п. 8.3Договора.
   3. Продавец обязан передать Земельный участок, а Покупатель обязан его принять в течение 3 (трех) рабочих дней с даты оплаты Покупателем в полном объеме Цены Договора, предусмотренной настоящим Договором.
   4. Передача Земельного участка осуществляется подписанием Сторонами акта приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями Сторон в 3-х экземплярах, соответствующем количеству экземпляров настоящего Договора.
   5. Риск случайной гибели и/или повреждения Земельного участка переходит к Покупателю, с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. Покупатель вправе пользоваться Земельным участком с момента подписания акта приема-передачи.
   6. Право собственности на Земельный участок переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующей записи.
   7. Стороны в течение 3 (трех) рабочих дней с даты оплаты Покупателем в полном объеме Цены Договора обязаны осуществить подготовку и передачу документов для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр).

Для подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю Стороны направляют своих уполномоченных представителей.

* 1. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю Стороны несут в равных долях.
  2. Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней предоставлять необходимые документы по запросу регистрирующего органа.
  3. В случае наступления События отмены Отлагательное условие считается не наступившем.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств, если ранее не будет расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.
   2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписываемым уполномоченным представителем каждой из Сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим разделом Договора.
   3. В случае наступления События отмены Продавец в срок не позднее 2 рабочих дней с даты наступления События отмены уведомляет Покупателя о его наступлении в порядке, предусмотренном п. 8.3 Договора.
   4. При наступлении События отмены Покупатель не имеет права требовать от Продавца исполнения каких-либо обязательств, связанных с передачей права собственности на Земельные участки Покупателю, а Продавец обязуется возвратить Покупателю выплаченные им в счет уплаты Цены Договора денежные средства путем безналичного (банковского) перевода по платежным реквизитам Покупателя, указанным в настоящем Договоре, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Покупателем уведомления Продавца о наступлении События отмены.
   5. В случае наступления События отмены настоящий Договор считается расторгнутым, а обязательства Сторон прекращенными с даты получения Покупателем уведомления Продавца о наступлении События отмены, за исключением обязательства Продавца возвратить Покупателю выплаченные им в счет уплаты Цены Договора денежные средства.
   6. Во избежание всяких сомнений, Стороны договорились не применять при возврате Покупателю Цены Договора в связи с расторжением Договора правила о возврате двойной суммы задатка, установленного п. 2 ст. 381 ГК РФ. Отказ Покупателя от права требования двойной суммы Задатка по Договору считается отказом Продавца от права по Договору в соответствии со статьей 450.1 ГК РФ.

Во избежание всяких сомнений, Стороны договорились, не применять правило об оставлении суммы задатка у Продавца, установленные п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае наступления События отмены и расторжением в этой связи Договора. Отказ Стороны от права оставления суммы Задатка по Договору считается отказом Стороны от права по Договору в соответствии со статьей 450.1 ГК РФ.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Сторона Договора, интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей убытков.
   2. В случае уклонения от приемки-передачи Земельных участков, уклоняющаяся сторона обязана оплатить пеню в размере 0,1% от стоимости каждого Земельного участка за каждый день просрочки (уклонения).
   3. В случае уклонения от регистрации перехода права собственности на Земельные участки, уклоняющаяся сторона обязана оплатить пеню в размере 0,1% от стоимости каждого Земельного участка за каждый день просрочки (уклонения).
   4. В случае нарушения сроков оплаты цены Земельных участков Покупатель по требованию Продавца обязан оплатить пеню в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки оплаты.
2. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров. Претензии направляются за подписью уполномоченных представителей Сторон и должны быть рассмотрены Стороной, получившей претензию, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения.
   2. Все неразрешенные споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы, кроме исков о правах на Земельные участки, которые рассматриваются по месту нахождения Земельных участков.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Стороны договорились, что ст. 395, ст. 317.1 и ст. 823 ГК РФ в отношении перечисленных в рамках Договора сумм не применяются: коммерческий кредит на перечисленную сумму не предоставляется, проценты не начисляются.
   2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (форс-мажор). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону в срок, не превышающий 5 (Пяти) календарных дней с даты наступления таких обстоятельств.
   3. Любое уведомление, требование или иное сообщение, направляемое одной Стороной другой Стороне в соответствии с условиями настоящего Договора (далее – "Уведомление"), должно быть оформлено в письменном виде на русском языке и подписано Стороной или от ее имени уполномоченным представителем соответствующей Стороны.

Любое Уведомление доставляется нарочным или признанной международной службой экспресс доставки (UPS, DHL, FedEx или аналогичные) по адресу, указанному ниже в настоящем пункте Договора, в каждом случае вниманию соответствующей Стороны, как указано ниже (или по иному адресу, указанному в соответствии с положениями настоящей пункта).

Любое Уведомление считается надлежащим образом, переданным в момент доставки (при условии, что при доставке после 17:00 ч. в любой день или при доставке в нерабочий день, доставка считается осуществленной в 9:00 ч. следующего Рабочего дня (в каждом случае по местному времени адресата).

Для целей настоящего пункта Договора ссылки на время означают ссылки на местное время в регионе получателя.

Уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, но по зависящим от нее причинам не было ей вручено или соответствующая Сторона не ознакомилась с таким Уведомлением, в том числе Уведомление считается доставленным, если адресат уклонился от его получения (при условии фиксации вручающим лицом отказа соответствующей Стороны от получения Уведомления). В указанном случае Уведомление считается доставленным в день доставки по надлежащему адресу.

Адресат Уведомления, своевременно получивший и установивший его содержание, не вправе ссылаться на то, что Уведомление было направлено по неверному адресу или в ненадлежащей форме.

Адреса Сторон для целей направления Уведомлений:

Продавец:

Адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, дом 7, корпус 2, этаж 11, ком. 8,1

Вниманию: Руководителя

Покупатель:

Адрес:

Вниманию:

Каждая Сторона обязана уведомить другую Сторону об изменении своего наименования, контактного лица или адреса для целей настоящего пункта не позднее чем за 5 (пять) Рабочих дней до даты вступления в силу указанного изменения.

Уведомления, направленные Стороной по старым реквизитам до даты получения соответствующего уведомления об изменении реквизитов, считаются направленными надлежащим образом.

* 1. Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  2. Во всем, остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

1. **АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  **ООО «Агрорезерв»**  Адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, дом 7,  корпус 2, этаж 11, ком. 8,1  ИНН 7734551004  ОГРН 5067746789435  Р/с: 40702810800760012969  Банк: ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"  БИК: 044525659  К/с: 30101810745250000659  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Бекеев К.В.** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |

Приложение № 1

к Договору купли-продажи земельных участков

№\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Кадастровый номер** | **Адрес (местоположение), категория земель,**  **вид разрешенного использования,**  **наличие обременений/ограничений прав,**  **особые отметки** | **Площадь (м2)** | **Номер государственной регистрации права, дата** | **Цена (руб.), НДС не облагается** |
|  | 50:04:0000000:42 | **Адрес (местоположение):** обл. Московская, р-н Дмитровский, сельское поселение Синьковское, д. Сальково  **Категория земель**  Земли сельскохозяйственного назначения  **Вид разрешенного использования**  Для дачного строительства | 180 010,00 | Собственность  № 50:04:0000000:42-50/001/2018-2  от 17.09.2018 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  **ООО «Агрорезерв»**  Адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, дом 7,  корпус 2, этаж 11, ком. 8,1  ИНН 7734551004  ОГРН 5067746789435  **Генеральный директор** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |