**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Город Одинцово Московской области**, **---- марта две тысячи двадцать пятого года**.

Мы, гр. **Скотников Павел Петрович**, 14 декабря 1974 года рождения, место рождения: гор. Грозный, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 001-573-682 19, паспорт 45 19 556703, выданный ГУ МВД России по г. Москве 17 января 2020 года, код подразделения 770-070, зарегистрирован по месту жительства по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 9 (девять), к. 1 (один), кв. 76 (семьдесят шесть), именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны

**совместно именуемые "Стороны",**

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

**1.1. Продавец обязуется передать Покупателю 1/2 (одну вторую) долю в праве, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора принадлежащие Продавцу на праве общей долевой собственности следующие объекты недвижимого имущества** (далее по тексту - Объекты недвижимости):

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** площадью 10000 (десять тысяч) кв.м, с кадастровым номером **50:20:0020208:9060,** категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства учебных, жилых корпусов и спортивно-оздоровительного комплекса, местоположение: 143085, Московская область, г.о. Одинцовский, рп Заречье, тер "Кунцево 2", Российская Федерация, далее - земельный участок;

и расположенные на вышеуказанном земельном участке:

**ЗДАНИЕ**, с кадастровым номером **50:20:0020206:80,** площадью 592 (пятьсот девяносто два) кв.м., назначение: нежилое, наименование: здание, количество этажей 3 (три), в том числе подземных 1 (один), местоположение: Московская область, р-н Одинцовский, рп Заречье, тер Кунцево-2, д 3в (три "в"), далее - здание 1;

**ЗДАНИЕ**, с кадастровым номером **50:20:0020202:3414**, площадью 698,6 (шестьсот девяносто восемь целых шесть десятых) кв.м., назначение: нежилое, наименование: нежилое здание, количество этажей 3 (три), в том числе подземных 1 (один), местоположение: Московская область, Одинцовский район, раб. пос.Заречье, "Кунцево-2", д.8 (восемь), строен. 46 (сорок шесть), далее - здание 2.

1.2.1. **1/2 (одна вторая) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок принадлежат Скотникову Павлу Петровичу** на основании:

- Договора купли-продажи объектов недвижимости, выдан 11.04.2024 г.

о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12 апреля 2024 года сделана запись регистрации № 50:20:0020208:9060-50/414/2024-10, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о содержании правоустанавливающих документов, выданной 12 апреля 2024 Отделом государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области.

1.2.2. **1/2 (одна вторая) доли в праве общей долевой собственности на Здание с кадастровым номером 50:20:0020206:80 принадлежат Скотникову Павлу Петровичу на основании:**

- Договора купли-продажи объектов недвижимости, выдан 11.04.2024 г.

о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12 апреля 2024 года сделана запись регистрации № 50:20:0020206:80-50/414/2024-13, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о содержании правоустанавливающих документов, выданной 12 апреля 2024 Отделом государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области.

1.2.3. **1/2 (одна вторая) доли в праве общей долевой собственности на Здание с кадастровым номером 50:20:0020202:3414 принадлежат Скотникову Павлу Петровичу на основании:**

- Договора купли-продажи объектов недвижимости, выдан 11.04.2024 г.

о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12 апреля 2024 года сделана запись регистрации № 50:20:0020202:3414-50/414/2024-13, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о содержании правоустанавливающих документов, выданной 12 апреля 2024 Отделом государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области.

2. ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Общая цена Объектов недвижимости состоит из фиксированной и переменной части, при этом фиксированная часть определена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_, из которой:

Цена Земельного участка составляет: \_\_\_\_\_\_;

Цена Здания 1 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Цена Здания 2 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Переменная часть цены Объектов недвижимости высчитывается по следующей формуле: 150 000 000 млн минус (0,3% фиксированной части цены Объектов недвижимости, умноженной на количество календарных дней с даты заключения настоящего Договора до даты смены вида разрешенного использования Земельного участка на соответствующий вид, позволяющий жилищное строительство).

При этом для целей смены вида разрешенного использования Стороны руководствуются фактом внесения соответствующих сведений выписку из ЕГРН в отношении Земельного участка.

2.2. Стороны договорились, что расчет между ними производится в следующем порядке:

2.2.1. Фиксированную часть цены Объектов недвижимости в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Покупатель обязуется оплатить в течение 10 рабочих дней с даты заключения настоящего договора.

2.2.2. Переменную часть цены Объектов недвижимости Покупатель оплачивает в течение 30 календарных дней с даты смены ВРИ в соответствии с п.2.1.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что в силу п.5 ст. 488 ГК РФ у Продавца не возникает право залога на Объекты недвижимости.

2.4. В случае нарушения сроков оплаты Продавец имеет право по своему усмотрению:

* Взыскать с Покупателя штрафную неустойку в размере 1% в день от суммы всех неуплаченных в надлежащий срок платежей;
* В случае нарушения сроков оплаты более чем на 2 следующих друг за другом календарных месяца в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор.

3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. **Объекты недвижимости являются объектом судебного процесса (№02-8561/2024), связанного с оспариванием брачного договора Продавца и разделом совместно нажитого имущества**.

**3.2. Ограничения в пользовании указанным земельным участком:** использовать по целевому назначению.

3.3. Согласно данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданной 12 апреля 2024 года Отделом государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области, в отношении земельного участка имеются следующие записи:

3.3.1. Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории,: Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2069 от 23.05.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: в пределах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома, на расстоянии 15 км от КТА, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов; мусоросортировочных станций; скотомогильников. Допускается сохранение имеющихся в границах шестой подзоны объектов концентрированного размещения бытового мусора и отходов, при условии проведения на них мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями федеральных авиационных правил., вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 17.04.2020, номер решения: 394-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта, источник официального опубликования: опубликован на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) 8 июня 2020 г. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2068 от 19.05.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агенства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П в подзонах устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган исполнительной власти) при установлении соответствующей приаэродромной территории; четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, установленые Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 17.04.2020, номер решения: 394-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта, источник официального опубликования: опубликован на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) 8 июня 2020 г.".

3.4. Сведения о частях земельного участка:

3.4.1. В отношении всей площади земельного участка: содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: в пределах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома, на расстоянии 15 км от КТА, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов; мусоросортировочных станций; скотомогильников. Допускается сохранение имеющихся в границах шестой подзоны объектов концентрированного размещения бытового мусора и отходов, при условии проведения на них мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями федеральных авиационных правил.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2069; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.

3.4.2. В отношении всей площади земельного участка: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П в подзонах устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган исполнительной власти) при установлении соответствующей приаэродромной территории; четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, установленые Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2068; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону; Тип зоны: Охранная зона транспорта

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН.

4.1. Подписанием настоящего договора Продавец, в соответствии со ст. 431.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации, предоставляет Покупателю следующие заверения и признает, что Покупатель заключают настоящий договор, полагаясь на данные заверения Продавца, имеющие для Покупателя существенное значение:

- Объекты недвижимости никому не проданы, не подарены, не заложены, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами не обременены, не обременены иными гражданско-правовыми сделками, не входят в состав уставного капитала юридического лица, не переданы в доверительное управление;

- все характеристики Объектов недвижимости, указанные в настоящем договоре и приложенных к нему документах, соответствуют действительности;

- отсутствует задолженность по оплате налогов и иных обязательных платежей за Объекты недвижимости;

- предоставленные на Объекты недвижимости документы получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные.

- Продавец настоящим уведомляет Покупателя, что **Объекты недвижимости являются объектом судебного процесса (№02-8561/2024), связанного с оспариванием брачного договора Продавца и разделом совместно нажитого имущества.**

4.2. Стороны подтверждают, что заключают настоящий договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

4.3. Стороны заверяют, что на момент подписания настоящего договора не имеют неисполненных денежных обязательств и обязательств по оплате обязательных платежей, могущих повлечь возбуждение дела о банкротстве гражданина; в отношении них не применяются процедуры банкротства (реструктуризация долгов, реализация имущества гражданина, мировое соглашение), не принято решение о признании гражданина банкротом; отсутствуют любые основания для признания сделки недействительной по основаниям, предусмотренным ст. 61.2, 61.3, п.4 ст. 213.32 Федерального закона № 127 от 26 октября 2002 года “О несостоятельности (банкротстве)”.

4.4. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. Право общей долевой собственности на Объекты недвижимости возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

5.2. Расходы по заключению настоящего договора оплачивают Стороны в равных долях.

5.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец  **Скотников Павел Петрович**,  14 декабря 1974 года рождения, место рождения: гор. Грозный, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 001-573-682 19, паспорт 45 19 556703, выданный ГУ МВД России по г. Москве 17 января 2020 года, код подразделения 770-070, зарегистрирован по месту жительства по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 9 (девять), к. 1 (один), кв. 76 (семьдесят шесть)  Скотников П.П.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Покупатель |