

ДОГОВОР № КП/ЗУ-1504d1-2
купли-продажи земельных участков

город Москва

«**21**» **АПР** 2015 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Первый Земельный»** под управлением **Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент»**, место нахождения: 143401, Московская область, город Красногорск, улица Школьная, дом 6, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г. Москве 27 апреля 2006 года за ОГРН 1067746540201, ИНН 7702602471 (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 22 июня 2007 года в реестре за №0859-94124599, лицензия №21-000-1-00834 от 04 октября 2011 года), в лице генерального директора Мехоношина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «МАГИ», ОГРН 1125012008835, ИНН5012075539, КПП 504101001, в лице Генерального директора Булавина С.Е., действующего на основании Устава именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор купли-продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить на условиях настоящего Договора следующие Земельные участки:

Земельный участок общей площадью 74 639 (Семьдесят четыре тысячи шестьсот тридцать девять) кв.м., без строений и сооружений;

категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства;

кадастровый номер: 50:08:050313:0048;

адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская Слобода, ул. Красная, д.9 (Далее – **«Земельный участок №1»**).

Земельный участок общей площадью 94 600 (Девяносто четыре тысячи шестьсот) кв.м., без строений и сооружений;

категория земель: земли населенных пунктов;

разрешенное использование: под жилищное строительство;

кадастровый номер: 50:08:050313:0047;

адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, с. Павловская Слобода, ул. Красная, д.9 (Далее – **«Земельный участок №2»**).

1.2. Продавец подтверждает, что указанный в п. 1.1 настоящего Договора Земельный участок №1 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный»** под управлением **Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент»**, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «29» апреля 2008 года серии 50 - НВ N 395521.

1.3. Продавец подтверждает, что указанный в п. 1.1 настоящего Договора Земельный участок №2 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный»** под управлением **Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент»**, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «19» декабря 2008 года серии 50 - НГ N 138981.

1.4. Границы Земельных участков вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы, как указано в кадастровых паспортах Земельных участков (выписках из государственного кадастра недвижимости).

1.5. Продавец и Покупатель гарантируют друг другу, что заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для них кабальной, мнимой либо притворной сделкой, а также, что сделка не совершена под влиянием заблуждения.

1.6. Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент» и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент».

1.7. Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является акционером или аффилированным лицом Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент» и гарантирует, что до полного исполнения Договора не станет акционером или аффилированным лицом Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент».

1.8. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора имеет соответствующее разрешения на распоряжение имуществом, полученное от специализированного депозитария в соответствии с правилами доверительного управления.

1.9. На момент заключения договора Земельные участки переданы во владения Покупателю на основании договоров аренды земельных участков № А-ПЗ/1407-48 от 01 июля 2014 года (Зарегистрирован в Росреестре за номером 50-50-08/075/2014-623 31.07.2014г.) и № А-ПЗ/1407-47 от 01 июля 2014 года (Зарегистрирован в Росреестре за номером 50-50-08/073/2014-622 31.07.2014г.).

1.10. В соответствии с п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации Покупатель приобретает право собственности на отчуждаемые по настоящему Договору Земельные участки после государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Плата по договору

2.1. Стоимость Земельных участков (Цена договора) составляет

Продавца.

2.6. Оплата Цены Договора может производиться путем зачета встречных однородных требований Сторон по настоящему договору и договору участия в долевом строительстве, заключенному Сторонами.

3. Обременения земельного участка

3.1. Продавец гарантирует, что Земельные участки, отчуждаемые по настоящему Договору, как на момент его заключения, так и на момент перехода прав собственности, не будут обременены правами третьих лиц и не будут иметь ограничений пользования, зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за исключением доверительного управления.

3.2. Ограничение в виде доверительного управления прекращается в момент регистрации перехода права собственности к Покупателю.

3.3. Подписывая настоящий договор, Покупатель соглашается принять в собственность земельные участки со всеми установленными законодательством и зарегистрированными в Едином государственном кадастре недвижимости ограничениями и (или) обременениями в их использовании, в том числе охранными зонами автомобильных дорог, подземных коммуникаций, линий электропередач и т.п.

Покупатель не вправе предъявлять Продавцу какие-либо претензии, связанные с наличием таких

ограничений и (или) обременений, в том числе, в случае если ни Продавец ни Покупатель на момент заключения договора о них не знали.

3.4. Продавец гарантирует, что Земельные участки на момент заключения настоящего Договора под арестом или иными запрещениями не состоят, не являются имуществом, на которое обращено взыскание по исполнительному производству, в обеспечительных сделках не участвуют, и не имеют каких-либо ограничений и обременений, кроме тех, которые указаны в настоящем Договоре.

Настоящий Договор заключен Сторонами с учетом наличия у Продавца отказа Московской области от реализации своего преимущественного права на выкуп Земельного участка №1.

При подписании Договора Продавец предоставляет Покупателю документ, подтверждающий отказ Московской области от реализации преимущественного права покупки Земельного участка №1 в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

3.5. Стороны договорились не применять положения п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ. Земельные участки не будут находиться в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем обязанности по оплате Цены Договора.

4. Обязательства сторон

4.1. В соответствие с настоящим Договором Продавец обязуется передать Покупателю Земельные участки свободными от любых прав третьих лиц, зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; а Покупатель принять Земельные участки.

4.2. Продавец обязуется в течение (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить Покупателю все необходимые документы, для государственной регистрации права собственности Покупателя на продаваемые Земельные участки.

4.3. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Договора, Стороны совместно осуществляют необходимые действия (включая подачу на регистрацию необходимого комплекта документов) по обеспечению государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

Расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации, несет Покупатель.

5. Изменение и расторжение договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Сторона, допустившая неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обязана возместить все убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору. При этом все убытки возмещаемые Продавцом, выплачиваются за счет собственных средств ЗАО УК «Виктори Эссет Менеджмент».

6.3. В случае несвоевременной оплаты денежных средств на условиях предусмотренных разделом 2 Договора,

Продавец имеет право требовать уплаты пени в размере 0.1% от суммы задолженности, за каждый день просрочки платежа, но не более 20% от цены Договора.

6.4. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты в соответствии с разделом 2 Договора более чем на 30 (Тридцать) календарных дней, Продавец имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке, путем направления Покупателю письменного уведомления.

7. Конфиденциальность

7.1. В течение срока действия настоящего Договора и после его истечения ни одна из Сторон не может по любым причинам разглашать третьим лицам, публиковать или допускать публикацию информации, касающейся предмета и условий настоящего Договора, предоставленной ей в связи с

стоящим Договором, или информации, которая стала ей известна во время выполнения обязательств по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств (в отношении предмета Договора купли-продажи земельных участков), как наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, пожары, взрывы, падение самолета/летательного аппарата (или его части), а также война, военные действия, гражданские волнения, саботаж, блокада, забастовки, акты государственных органов, ограничения и изъятия любого правительственного, судебного или иного характера (локаут, дефолт), запрещающие или существенно ограничивающие деятельность, включающую в себя предмет настоящего Договора и действия (либо бездействие) государственных органов, препятствующие выполнению обязательств, которые находятся вне контроля сторон и возникли после заключения настоящего Договора, и которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный в настоящем Договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия такого обстоятельства (либо на время, обоснованно необходимое для устранения последствий, вызванных соответствующим обстоятельством непреодолимой силы).

8.2. Сторона, для которой создается невозможность исполнения обязательств, обязана в письменной форме в течение 10 (Десяти) календарных дней уведомить другую Сторону о начале действия и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

8.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы либо невозможность полного или частичного исполнения обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы будет существовать свыше 2 (Двух) месяцев с начала действия обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, должна в течение последующих 30 (Тридцати) дней уведомить другую Сторону о мерах, которые предлагается предпринять для исполнения обязательств по настоящему Договору. По получении такого уведомления Стороны должны провести консультации для выработки взаимоприемлемых решений. Если Стороны не смогут достичь взаимоприемлемых решений в течение 2 (Двух) месяцев с момента получения вышеуказанного уведомления, то каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор путем предоставления другой Стороне уведомления в письменном виде не менее чем за 30 (Тридцать) дней до даты расторжения. При этом соответствующее расторжение не будет иметь силы, если до даты расторжения Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, выполнила свои обязательства по настоящему Договору в полном объеме.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор является окончательной письменной договоренностью между Сторонами, отменяющей все предыдущие письменные или устные договоренности, противоречащие условиям настоящего Договора. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен исключительно по согласованию Сторон.

9.2. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме.

9.3. Недействительность одного из положений Договора не означает недействительность всего Договора в целом, если только данное положение не считается настолько существенным, что Стороны (или одна из Сторон, в чью пользу оно было составлено) не заключили бы Договор, если бы знали, что такое положение не будет иметь силы.

9.4. Стороны обязуются в разумный срок уведомлять друг друга об изменении их адресов и реквизитов.

9.5. Все разногласия и споры между Сторонами, вытекающие из настоящего Договора или связанные с его исполнением, будут разрешаться путем переговоров, направленных на достижение взаимного согласия Сторон.

9.6. В случае невозможности достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах: один экземпляр - Покупателю, второй - Продавцу, третий - органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Реквизиты и подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ

ЗАО УК «Виктори Эссет Менеджмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Первый Земельный»
под управлением
ЗАО УК «Виктори Эссет Менеджмент»

Место нахождения:

143401, Московская область, город Красногорск,
улица Школьная, дом 6. Зарегистрировано
Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г.
Москве 27 апреля 2006 года за ОГРН
1067746540201,
ИНН 7702602471, КПП 502401001.

Реквизиты для перечисления ден./ средств:

Получатель: ЗАО УК «Виктори Эссет
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Первый Земельный» под управлением
ЗАО УК «Виктори Эссет Менеджмент»
Р/с 40701810938260000172
в ОАО «Сбербанк России» г. Москва,
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

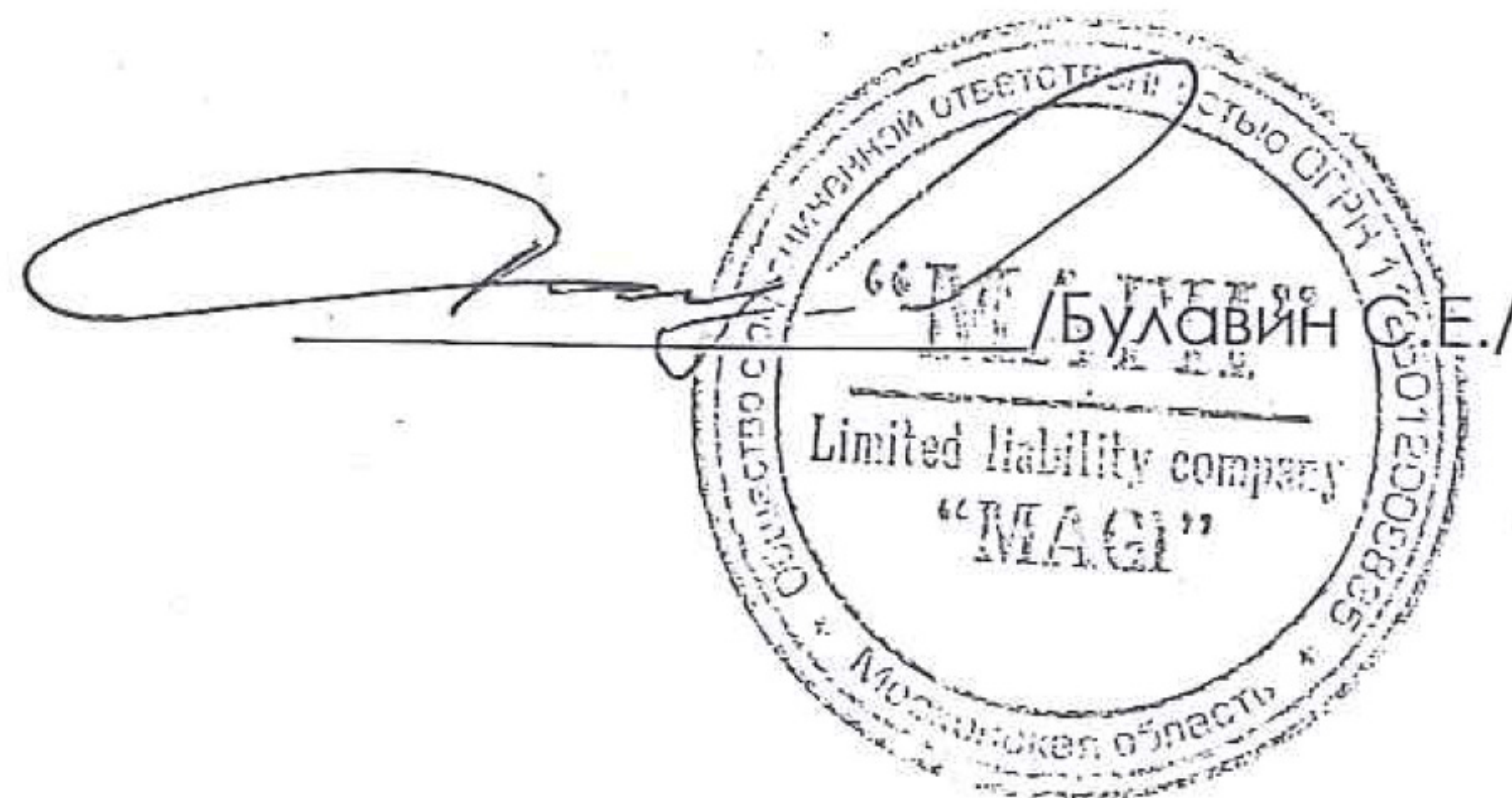


А.В. Мехоношин/

ПОКУПАТЕЛЬ

Общество с ограниченной
ответственностью «МАГИ»

Место нахождения: 143964, Московская
область, г. Реутов, ул. Новая, д. 2, кв. 74.
ОГРН 1125012008835;
ИНН 5012075539; КПП 504101001
р/с 40702810538250015864 в ОАО «Сбербанк
России» г. Москва,
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225.



Г.Е. Булавин/

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

Номер регистрационного округа _____

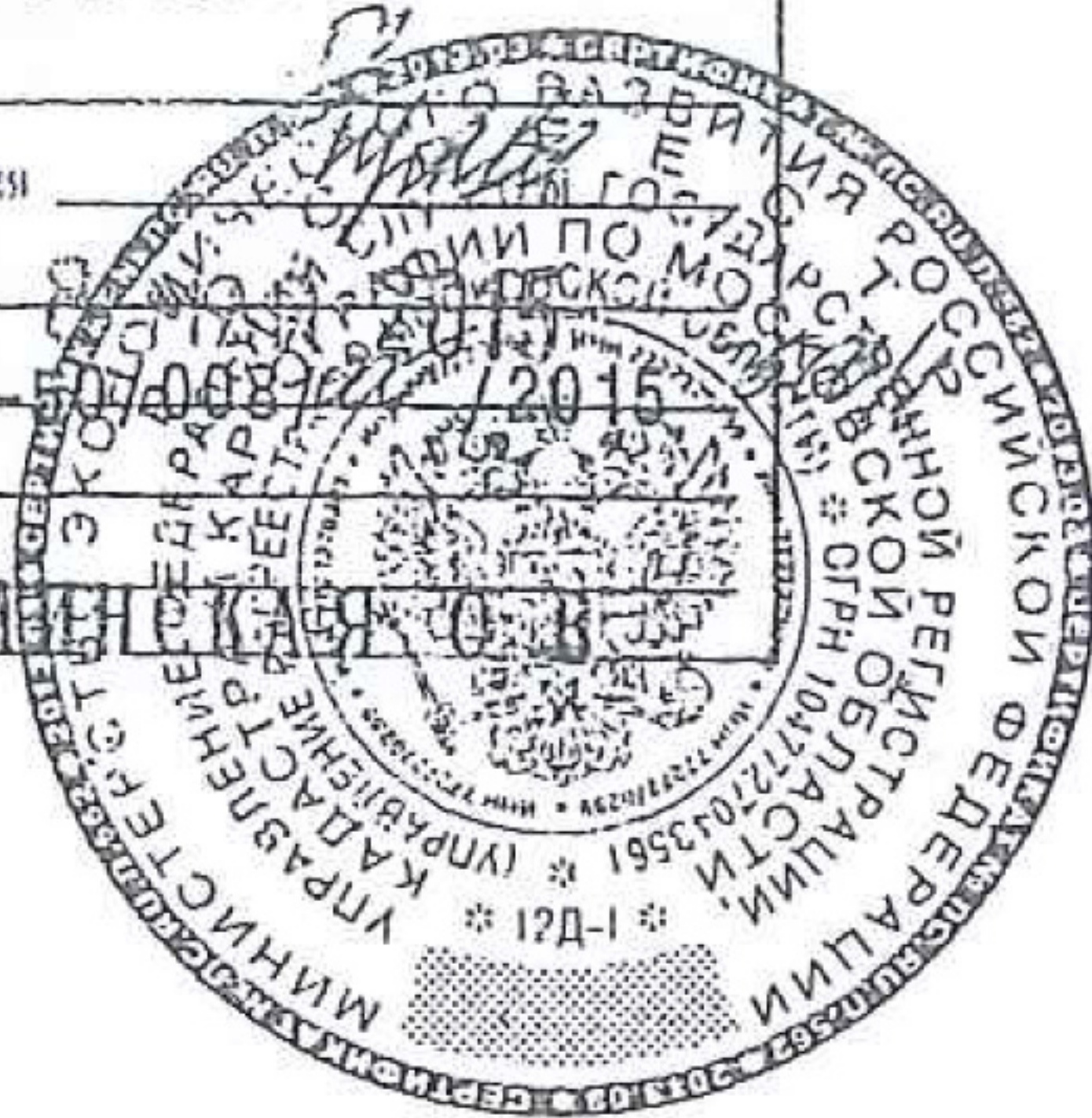
Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации 50-50/008-50/008-2015

Номер регистрации _____

Регистратор _____

(подпись) КАМЕНСКАЯ О.В.



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

Номер регистрационного округа _____

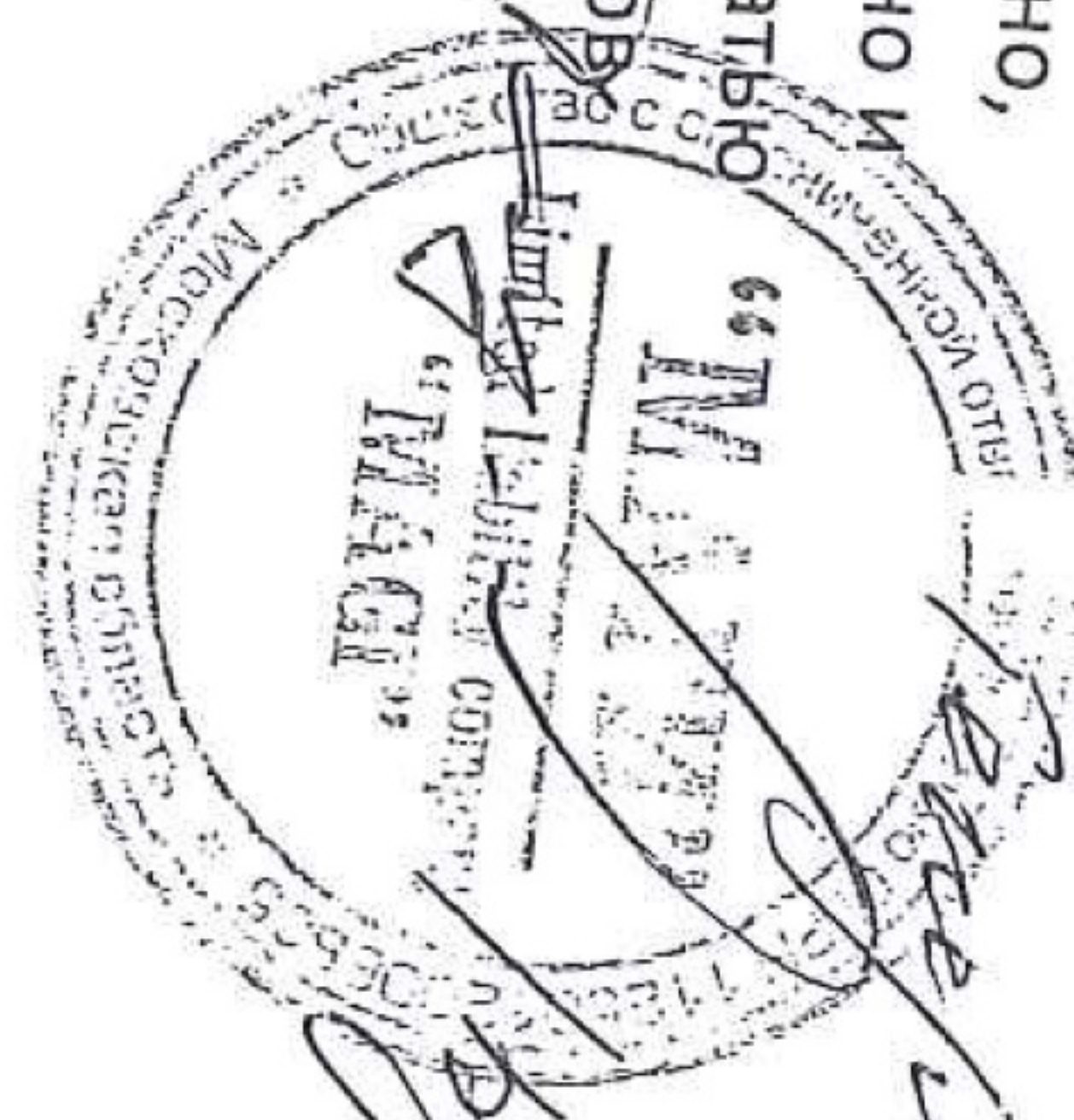
Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации _____

Номер регистрации 50-50/008-50/008-2015

Регистратор _____

(подпись) КАМЕНСКАЯ О.В.



Пронумеровано,
прискреплено печатью
5 (пять) листов

Викторис Менеджмент
Victoris Management