**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**БУДУЩЕЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ**

г. Екатеринбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛК «Юнистор»**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице генерального директора Савельева Александра Евгеньевича*,* действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

* 1. Продавец обязуется осуществить все юридические и фактические действия, необходимые для возведения транспортно-логистического терминала в районе развязки автодорог Екатеринбург-аэропорт "Кольцово" в Октябрьском районе г. Екатеринбурга - «Склад №7», общей ориентировочной площадью 9660 кв.м. (далее Здание), в соответствии с техническим заданием (Приложение № 2, к настоящему Договору), право собственности, на которое у него возникнет в будущем, и передать Здание в собственность Покупателю на условиях настоящего Договора, а Покупатель обязуется принять Здание и оплатить его стоимость, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.
	2. Здание будет создано Продавцом на земельном участке, расположенном по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе развязки автодороги «Екатеринбург-аэропорт «Кольцово», общей площадью 391935 кв.м., кадастровый номер 66:41:0503018:20, категория земель: земли населенных пунктов (далее Земельный участок), при этом Стороны установили, что на Земельном участке Продавцом будут построены иные объекты капитального строительства, автомобильная дорога, коммуникации, железнодорожные пути необщего пользования, очистные сооружения, элементы благоустройства, а для эксплуатации Здания Продавцом и Покупателем будет сформирован земельный участок в соответствии с условиями Договора и приложениями к нему.
	3. Ориентировочный план расположения Здания на Земельном участке является Приложением №1 к Договору и составляет его неотъемлемую часть.
	4. Описание и характеристики Здания указаны в Техническом задании к Договору (Приложении № 2) которое является неотъемлемой частью Договора.
	5. Площадь Здания указанная в настоящем Договоре, является ориентировочной и подлежит уточнению после проведения натурных обмеров организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию недвижимого имущества, кадастрового инженера.
	6. Стороны договорились, что для эксплуатации Здания необходим земельный участок площадью \_\_\_­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_границы данного земельного участка и координаты его расположения на кадастровом плане указаны в приложении № 1 к Договору (далее Участок). В процессе создания Здания Продавец обязуется возвести ограждение периметра Участка в соответствии с Приложением № 1 к Договору, в границах которого Покупатель будет вправе осуществлять землепользование, связанное с эксплуатацией Здания.
	7. Стороны договорились, что после государственной регистрации права собственности Покупателя на Здание, Покупатель будет осуществлять эксплуатацию Здания и соответствующее фактическое землепользование исключительно в границах Участка, обозначенных в Приложении № 1 к Договору и в пределах ограждения периметра указанного Участка.
	8. Здание передаётся Продавцом Покупателю по Акту приема–передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора, при условии своевременной оплаты Покупателем цены Договора, предусмотренной разделом 3 настоящего Договора. При этом Продавец передает Покупателю проектную, разрешительную, исполнительную, техническую и иную документацию, фактически полученную Продавцом на Здание, а также счет-фактуру.

В случае обнаружения недостатков Здания стороны составляют Акт о недостатках, в котором устанавливают сроки их устранения. Устранение недостатков осуществляется за счет Продавца.

* 1. Одновременно с передачей права собственности на Здание Продавец передает Покупателю право собственности на соответствующею долю в праве общедолевой собственности на общее имущество, необходимое для эксплуатации и обслуживания Здания, в том числе: автомобильная дорога, ливневая канализация, очистные сооружения, а также наружное освещение (далее Общее имущество), предназначенное и необходимое для его использования.
	2. Стороны согласовали, что после государственной регистрации прав Продавца на иные объекты капитального строительства, возведенные на Земельном участке, Покупатель и Продавец совместно совершают все юридические и фактические действия, необходимые для приобретения в общую долевую собственность Земельного участка в порядке ст. 39.20 ЗК РФ.
	3. Продавец заверяет, что на момент передачи Здание не будет ни заложено, ни передано в безвозмездное пользование, ни внесено в качестве вклада в уставный капитал, паевого взноса в хозяйствующие товарищества, общества, кооперативы, не будет состоять под арестом, являться предметом судебного разбирательства, обременённым никакими иными правами третьих лиц.
	4. Право собственности на Здание и переходят от Продавца к Покупателю после передачи Здания Продавцом Покупателю по акту приема-передачи и государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
	5. Гарантия качества на результат выполненных строительно-монтажных работ на объекты недвижимого имущества составляет 5 (пять) лет с момента ввода Здания, законченного строительством, в эксплуатацию.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**2.1. Обязанности Покупателя:**

* + 1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 (Цена и порядок расчета) Договора;
		2. По окончании производства работ по возведению Здания провести проверку качества работ, выполненных Продавцом по настоящему Договору.
		3. Принять Здание у Продавца по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора;
		4. Представить полный пакет документов, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Здание в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.
		5. Осуществлять фактическое землепользование Земельного участка исключительно в пределах ограждения периметра Участка, необходимого для эксплуатации Здания в соответствии с условиями Договора, не изменять без предварительного согласия Продавца периметр и соответственно площадь Участка.

**2.2.** **Обязанности** **Продавца**:

2.2.1. Устранять выявленные Покупателем недостатки выполняемых работ и применяемых материалов в согласованные Сторонами сроки.

2.2.2. Сообщать Покупателю, по его письменному требованию о ходе выполнения комплекса строительных работ по возведению Здания в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения запроса.

2.2.3. Осуществить все действия, необходимые и достаточные для создания Здания в соответствии с условиями Договора, нормами и правилами, предусмотренными действующим законодательством к созданию таких объектов капитального строительства, проектной документацией, а также для государственной регистрации права собственности на него в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.;

2.2.4. В срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года передать Здание по Акту приема-передачи Покупателю в соответствии с условиями Договора;

2.2.5. Представить полный пакет документов, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Здание в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

**3.ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА.**

* 1. Цена Договора в соответствии с Приложением № 2 составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек,** в том числе НДС 18% в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копейка, из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв.м., по полу склада площадью \_\_\_\_ кв.м., в том числе НДС 18 %.
	2. При несоответствии планируемой площади Здания фактической площади, установленной после проведения натурных обмеров Здания, цена Договора подлежит изменению пропорционально возникшей между площадями разнице, в соответствии с п.3.1.Договора;
	3. Цена Договора может быть изменена в случае выполнения Продавцом дополнительного объема работ по возведению Здания путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к Договору.
	4. Покупатель осуществляет оплату по настоящему Договору в соответствии с графиком финансирования (Приложение \_\_\_\_), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.
	5. Расчеты между Сторонами по Договору могут производиться любым, не запрещенным законодательством РФ способом.
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

**4.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, его изменение или расторжение в одностороннем порядке, виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**4.2.** За нарушение сроков оплаты Покупатель по письменному требованию Продавца уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от неоплаченной в суммы денежных средств за каждый день просрочки.

**4.3.** В случае уклонения одной из Сторон от государственной регистрации перехода права собственности на Здание, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. За необоснованное уклонение от государственной регистрации перехода права собственности виновная Сторона возмещает другой Сторонеубытки, вызванные задержкой регистрации.

1. **ФОРС-МАЖОР.**

**5.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, что подразумевает любые события, находящиеся вне контроля Сторон, являющиеся неизбежными, несмотря на предосторожности предпринимаемые пострадавшей Стороной, включая, но не ограничиваясь: война, военные действия, враждебные или подобные военным операции (несмотря на объявление или не объявление войны), вторжение, действие вражеских государств и гражданская война, восстание, революция, бунт, мятеж, народные волнения и террористические акты, конфискация, национализация, мобилизация или похожие действия соответствующих органов власти суверенного государства, забастовки, диверсии, локауты, эмбарго, кораблекрушения, эпидемии, карантин и чума, землетрясение, оползень, вулканическая активность, пожар, потоп, приливная волна, тайфун или циклон, ураган, шторм, удар молнии, волна давления или радиация или другие природные катаклизмы.

**5.2.** В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 10 дней с момента их возникновения уведомить об этом другую Сторону.

**5.3.** Документ, выданный уполномоченным государственным органом или компетентным судом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

**5.4.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 20 дней, то каждая Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

1. **ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

 **6.1.** Расторжение настоящего Договора до выполнения Сторонами всех обязательств возможно в следующих случаях:

1) по обоюдному решению обеих Сторон;

2) по требованию Покупателя в случае существенного нарушения Договора Продавцом.

Под существенным нарушением Договора Продавцом понимается нарушение более чем на 2 месяца срока передачи Здания Покупателю, предусмотренного п.2.2.5. настоящего Договора.

3) по требованию Покупателя в случае невозможности Продавцом исполнить настоящий Договор по причинам, не зависящим от Покупателя (за исключением причин, указанных в разделе 5 настоящего Договора).

**6.**2. При досрочном расторжении настоящего Договора на любом этапе строительства Здания по инициативе Покупателя по причинам, не зависящим от Продавца, денежные средства уплаченные Покупателем не возвращаются, при этом Здание остается в собственности Продавца. Также в данном случае Покупатель возмещает Продавцу упущенную выгоду в размере, в котором он бы получил по настоящему Договору. В случае расторжения настоящего Договора на любом этапе строительства Здания, по инициативе Покупателя по причинам зависящем от Продавца, Продавец возвращает денежные средства уплаченные Покупателем в течение 60-ти календарных дней с момента расторжения, на основании предъявленного требования, при этом Здание остается в собственности Продавца.

**6.**3. При досрочном расторжении настоящего Договора на любом этапе строительства Здания по инициативе Продавца по причинам, не зависящим от Покупателя, Продавец в течение 60 календарных дней возвращает денежные средства, уплаченные Покупателем, на основании предъявленного требования, при этом Здание остается в собственности Продавца. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Продавца, по причинам, зависящим от Покупателя, денежные средства уплаченные Покупателем не возвращаются, Здание остается в собственности Продавца.

**6.**4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

**7.1.** Стороны пришли к соглашению, что расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на отчуждаемое имущество, несет Покупатель.

**7.2.** Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного надлежащего исполнения Сторонами всех своих обязательств, установленных Договором.

**7.3.** Условия Договора могут быть изменены по взаимному соглашению Сторон с обязательным составлением документа в письменной форме.

**7.4.** Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет или делает недействительным все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме.

**7.5.** Договор может быть расторгнут Сторонами только по взаимному соглашению, за исключением случаев, когда возможность расторжения Договора по требованию одной из Сторон прямо предусмотрена законодательством Российской Федерации или Договором.

**7.6.** Все споры, возникающие между Сторонами при заключении и исполнении Договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования споров, они передаются на рассмотрение Арбитражного суда Свердловской области.

**7.7.** Стороны гарантируют, что получили все необходимые разрешения и согласования (одобрения), в том числе органов управления, на совершение данной сделки.

**7.8.** Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении своих контактных данных и реквизитов в течение 3-х дней с момента соответствующих изменений. В противном случае обязательства, исполненные по прежним реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

**7.9.** Письменные уведомления, предусмотренные Договором, должны быть доставлены заказным письмом, курьером, телеграммой по почтовым адресам, указанным в разделе 7 Договора, либо вручены под роспись уполномоченному на их получение представителю.

Сторона по договору считается получившей соответствующее уведомление в дату вручения, указанную в письменном подтверждении вручения. Каждая из Сторон несет риск неполучения от другой Стороны корреспонденции, если она не уведомила вторую Сторону об изменении своего адреса, отказывается от получения корреспонденции в почтовом отделении, у курьеров или не является в почтовое отделение по соответствующему извещению; в перечисленных случаях уведомление считается надлежаще врученным в момент поступления почтового отправления в районное отделение связи по месту нахождения адресата.

**7.10.** Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**7.11.** Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один из которых выдается Продавцу, один – Покупателю, один экземпляр договора для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Приложение № 1 - План расположения Здания и Земельного участка Покупателя (границ землепользования Покупателя);

Приложение № 2 – Техническое задание (описание и характеристики) Здания;

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ: ООО «ЛК «Юнистор»** Юр. адрес: 620100 г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 804.ОГРН: 1046605222300ИНН / КПП: 6674146511/668501001р/с 40702810600030000800к/с 30101810500000000904 в ПАО «Банк «Екатеринбург»  г. Екатеринбург, БИК 046577904**Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Е. Савельев/** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |