ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_

купли - продажи объекта недвижимого имущества

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ |

ООО УК «Евротраст» Д.У. ЗПИФ рентный «Агрокапитал», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице руководителя временной администрации Пономаревой Анны Владимировны, действующей на основании Приказа Банка России от 14.10.2014 № ОД-2840 «Об аннулировании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной ООО УК «Евротраст», а также Приказа Банка России от 14.10.2014 № ОД-2843 «О назначении временной администрации в ООО УК «Евротраст» в связи с аннулированием лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами» с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Покупатель**»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор купли – продажи недвижимого имущества (далее – Договор) на следующих условиях:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По результатам электронных торгов по реализации имущества Продавца (далее – Торги) по лоту № \_\_ (Протокол № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_года), проводимых в порядке и на условиях, указанных в сообщении о проведении Торгов, опубликованном в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_ года № \_\_\_\_, Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., принадлежащ\_\_\_ Продавцу на праве собственности, кадастровый (условный номер)\_\_\_\_\_\_\_, находящ\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект),

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(иные данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества).  
и уплатить за Объект цену в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

1.2. Право собственности на Объект подтверждается следующими документами:

- свидетельством о государственной регистрации права серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, подтверждающим внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_ регистрационной записи № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- Объекты недвижимого имущества находятся в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев, переданы в доверительное управление Продавцу на основании Правил доверительного управления, утвержденных Приказом Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Евротраст» от 06.02.2009 № 1-П, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 05.03.2009 в реестре за № 1394-94199965 (с изменениями).

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(иные документы)

1.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора Объект никому не отчужден, не заложен, не передан в аренду или безвозмездное пользование, не находится под арестом, в споре не состоит, свободен от притязаний третьих лиц, может быть занят и использован Покупателем после приема Объекта.[[1]](#footnote-1)

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. За приобретаемый Объект Покупатель уплачивает Продавцу цену в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, включая НДС в размере \_\_\_ %, что составляет\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в случае если продажа Объекта облагается НДС)[[2]](#footnote-2).

2.2. Задаток, ранее внесенный Покупателем для участия в Торгах по реализации Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек (далее – Задаток), засчитывается в счет цены, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Денежные средства, за вычетом суммы Задатка, в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, в том числе НДС в размере \_\_\_ %, что составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в случае если продажа Объекта облагается НДС), Покупатель перечисляет на счет Продавца, указанный в разделе 9 Договора, не позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате Объекта считается исполненной с момента зачисления на счет Продавца суммы, указанной в п. 2.1 Договора, в полном объеме.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Объект по акту приема - передачи (далее – Акт) в течение \_\_\_\_ дней с момента его полной оплаты в соответствии с п. 2.4 Договора.

3.1.2. Обеспечить явку своего представителя либо оформить представителю Покупателя доверенность с правом представления интересов Продавца в регистрирующем органе для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Уплатить Продавцу денежные средства за приобретаемый Объект в размере, порядке и сроки, предусмотренных п. п. 2.1 – 2.3 Договора.

3.2.2. Принять от Продавца по Акту Объект и документы, подтверждающие права на него, в день, указанный Продавцом, в пределах срока, установленного п. 3.1.1 Договора.

3.2.3. В течение \_\_\_дней со дня подписания Акта представить в регистрирующий орган документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.2.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект.

3.2.5. Компенсировать Продавцу расходы по оплате коммунальных платежей за период со дня передачи Объекта Покупателю по Акту до дня регистрации права собственности Покупателя на Объект.

3.2.6. Покупатель принимает на себя обязательство до государственной регистрации своего права собственности на Объект не проводить на Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не осуществлять переустройство или перепланировку Объекта, не производить работы затрагивающие фасад здания, в котором находится объект (далее – Здание) и его элементы (в т.ч. любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания) или производить иные действия с Объектом без письменного разрешения Продавца.

**4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Переход права собственности на Объект подлежит государственной регистрации.

4.2. Право собственности на Объект переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения записи о переходе права в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на Покупателя с момента передачи Объекта покупателю по Акту в соответствии с п. 3.1.1. Договора.

**5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. В случае неисполнения Продавцом обязанностей, предусмотренных п. 3.1 Договора, а также отказа регистрирующего органа в регистрации перехода права собственности на Объект в связи с обстоятельствами, за которые несет ответственность Продавец и которые не могут быть устранены в разумные сроки, Покупатель имеет право в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, расторгнуть Договор. В этом случае при расторжении Договора Продавец возвращает Покупателю все денежные средства, полученные в оплату Объекта, в том числе задаток.

Возврат денежных средств осуществляется по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 9 Договора.

5.2. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 3.2 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, при этом задаток, ранее уплаченный для участия в Торгах, Покупателю не возвращается. Договор будет считаться расторгнутым с даты отправки Продавцом письменного уведомления Покупателю об отказе от исполнения своих обязательств по Договору.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае несоблюдения Покупателем срока оплаты Объекта, установленного п. 2.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 1% от цены Объекта, установленной п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки.

6.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Стороны предпринимают меры для разрешения споров и разногласий, возникающих при исполнении обязательств по Договору, путем переговоров.

7.2. Неурегулированные Сторонами споры в соответствии с их подведомственностью, предусмотренной АПК РФ и ГПК РФ, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*по месту регистрации Продавца)* или в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(наименование суда общей юрисдикции по месту регистрации Продавца*), если иное прямо не установлено действующим законодательством Российской Федерации.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Все претензии по техническому состоянию Объекта могут быть заявлены Покупателем только в процессе приемки Объекта. В этом случае Продавец не несет ответственность за явные недостатки Объекта, установленные впоследствии, презюмируется надлежащее исполнение Продавцом условий договора по передаче Покупателю Объекта в надлежащем качестве.

8.3. В случае изменения у какой-либо из Сторон банковских реквизитов, юридического адреса, наименования и иных реквизитов, Сторона обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону. Уведомления и платежи, совершенные по старым адресам или реквизитам до поступления соответствующих уведомлений об их изменении засчитываются во исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.5. Во всем остальном, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.6. Договор составлен на \_\_ листах в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых находятся у Сторон, один предоставляется в государственный орган, регистрирующий переход права собственности на Объект.

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |
| **Продавец** | | **Покупатель** |
| ООО УК «Евротраст» Д.У.  ЗПИФ рентного «Агрокапитал»  ул. Б. Покровская, д.26, г.  Н. Новгород, 603008  Тел.: 8(831)431-98-98, доб. 42-42 | | **Реквизиты для расчетов:** |
| **Реквизиты для расчётов:**  ООО УК «Евротраст» Д.У.  ЗПИФ рентного «Агрокапитал»  603104, г. Нижний Новгород, ул. Нартова,  д. 6, корп. 6, оф. 502  ИНН 5262211350, КПП 526201001  ОГРН 1075262010064  Расчетный счет 40701810100080000003 в  Нижегородском филиале ПАО банка «ФК  Открытие» г. Нижний Новгород  Кор./сч. 30101810300000000881  БИК 042282881 | |
| Руководитель временной администрации  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.В. Пономарева/  Личная подпись  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  Личная подпись  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. |

1. В случае продажи недвижимого имущества с обременением указывается вид обременения [↑](#footnote-ref-1)
2. Продажа земельных участков, жилых домов (помещений) и долей в них НДС не облагается. [↑](#footnote-ref-2)