**Договор купли - продажи № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент» (ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Доступное жилье»)**, именуемое в дальнейшем «**Продавец**»в лице Генерального директора Рыковой Ольги Евгеньевны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Доступное жилье», зарегистрированных ФСФР России «06» декабря 2007 года в реестре за № 1104-94139939, с одной стороны, и

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**Покупатель»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,действующего на основании **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона,**

заключили настоящий Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. купли-продажи, именуемый в дальнейшем **настоящий Договор**, о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и определения**

* 1. **Объект недвижимости:**

- Земельный участок, площадь 602 +/- 12 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Ферзиковский, с. Воскресенское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для строительства малой и средней этажности жилых домов, объектов общественно-делового назначения и жилых домов индивидуальной застройки, кадастровый номер 40:22:060401:1815.

Указанный земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Доступное жилье» на праве общей долевой собственности, о чем в едином государственном реестре недвижимости 07.10.2011 года сделана запись регистрации № 40-40-22/011/2011-249.

(далее – «**Объект»**,«**Недвижимость»**).

**1.2.** В отношении Объекта на дату заключения настоящего Договора имеются следующие обременения:

**1.2.1.** обременение в виде доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент».

**1.2.2.** обременение в виде Ипотеки в пользу Коммерческого банка «Европейский трастовый банк» (ЗАО), ИНН: 7744000334, о чем в едином государственном реестре недвижимости 09.01.2014 года сделана запись регистрации № 40-40-06/012/2013-461.

**1.2.3.** обременение в виде Ипотеки в пользу Коммерческого банка «Европейский трастовый банк» (ЗАО), ИНН: 7744000334, о чем в едином государственном реестре недвижимости 03.08.2013 года сделана запись регистрации № 40-40-06/011/2013-027.

**1.2.4.** обременение в виде Ипотеки в пользу Коммерческого банка «Европейский трастовый банк» (ЗАО), ИНН: 7744000334, о чем в едином государственном реестре недвижимости 02.08.2013 года сделана запись регистрации № 40-40-06/011/2013-024.

**1.3.** Подписывая настоящий Договор, Покупатель подтверждает, что уведомлен о нахождении на вышеуказанном земельном участке недостроенного жилого дома.

**Статья 2. Предмет Договора**

* 1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора Объект.
  2. Объект не находится в споре, под арестом (запрещением) не состоит, не передан в уставный капитал каких-либо организаций, не обременен правами третьих лиц, помимо указанных в п. 1.2 настоящего Договора, не является предметом каких-либо сделок, заключенных Продавцом, помимо указанной в настоящем Договоре, не является предметом изъятий или резервирования со стороны публично-правовых образований или государственных органов.
  3. Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент».
  4. Покупатель гарантирует, что не является дочерним (зависимым) обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент», участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не станет дочерним (зависимым) обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент», участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент».
  5. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по акту приема-передачи в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект по форме Приложения № 1 к настоящему Договору.

**Статья 3. Цена Недвижимости и условия оплаты**

**3.1.** Стороны пришли к соглашению, что цена Объекта составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **рублей \_\_\_\_ копеек,** НДС не облагается в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ. В цену Объекта включаются видимые и скрытые недостатки Объекта.

Согласованная Сторонами Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

**3.2.** Задаток, уплаченный Покупателем Продавцу на основании Договора о задатке в размере **300 000 рублей 00 копеек**, в момент подписания настоящего Договора засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объекта.

**3.3.** Оставшуюся часть цены Объекта в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **рублей \_\_\_\_ копеек,** НДС не облагается в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ, Покупатель обязуется оплатить в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты снятия обременений, перечисленных в п. 1.2.2.-1.2.4.

**3.4.** Стороны определили, что к отношениям Сторон не применяются положения пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть Объект не находится в залоге у Продавца до его оплаты Покупателями.

**3.5.** Расходы, связанные с оплатой государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности на Объект, несет Покупатель.

**3.6.** Не допускается оплата по настоящему Договору третьими лицами за Покупателя. В случае поступления денежных средств в качестве оплаты по настоящему Договору от третьих лиц за Покупателя, соответствующий платеж возвращается указанному третьему лицу в течении 3 рабочих дней со дня поступления денежных средств, а обязательство Покупателя по оплате считается не исполненным.

**Статья 4. Обязанности Сторон**

* 1. **Продавец обязуется:**
     1. До момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект не отчуждать его и не обременять Объект правами третьих лиц.
     2. Оплачивать платежи, связанные с использованием Объекта, в том числе налоговые платежи до момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект, а также платежи, возникшие до момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.
     3. Передать Покупателю Объект в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по акту приема-передачи в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.
     4. Предоставить документы на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии после оплаты Покупателем цены Объекта в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней.
     5. Исполнить в полном объеме все обязательства, возлагаемые на Продавца действующими нормами налогового законодательства в связи с совершением сделки по отчуждению Недвижимости по настоящему Договору.
     6. Выполнить все иные обязанности Продавца, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
  2. **Покупатель обязуется:**
     1. Уплатить Продавцу Цену Договора в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
     2. Принять от Продавца Объект, в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, по акту приема-передачи в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект.
     3. Подать совместно с Продавцом документы, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимость в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области после оплаты цены Объекта в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней.
     4. Выполнить все иные обязанности Покупателя, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**Статья 5. Переход права собственности**

* 1. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.
  2. В случае, когда одна из Сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на Объект, другая Сторона вправе потребовать в судебном порядке такой государственной регистрации. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации, обязана возместить другой Стороне убытки, вызванные таким уклонением.
  3. Залогодержатель подает соответствующее заявление на снятие обременений, указанных в п. 1.2.2.-1.2.4. настоящего Договора, в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

**Статья 6. Ответственность Сторон**

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свое обязательство, возмещает другой Стороне убытки в размере прямого действительного ущерба.
  2. За нарушение сроков оплаты Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере: 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от цены Договора за каждый день просрочки.
  3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если указанное неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Стороны не могли предвидеть и предотвратить.
  4. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся такие события, как, например, землетрясение, пожар, наводнение, забастовка, война или военные действия, принятие актов государственных и/или муниципальных органов, препятствующих исполнению настоящего Договора.
  5. При наступлении указанных обстоятельств непреодолимой силы каждая из Сторон должна без промедления известить о них в письменной форме другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.
  6. В случаях наступления указанных обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.
  7. Пени, неустойку и штрафные санкции, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Продавца по настоящему Договору, оплачиваются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент».
  8. В случае нарушения Покупателем срока для оплаты цены Объекта, установленного п. 3.3. настоящего Договора, на 10 (Десять) и более календарных дней Продавец имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор (отказаться от исполнения настоящего Договора) путем письменного уведомления Покупателя о расторжении настоящего Договора (об отказе от исполнения Договора). Договор считается расторгнутым в день поступления соответствующего уведомления в почтовое отделение по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре.

Датой получения Покупателем уведомления считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре (с подтверждением указанного статуса на сайте Почты России).

**6.9.** В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с п 6.8. настоящего Договора, денежные средства, засчитанные в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объекта, удерживаются Продавцом в качестве штрафа в соответствии со ст. 330 Гражданского кодекса РФ.

**Статья 7. Дополнительные условия**

* 1. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами Сторон.
  2. Стороны гарантируют, что они осуществили все необходимые процедуры (в том числе корпоративные), предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации для совершения данной сделки.
  3. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора считается, определяется или объявляется в соответствии с судебным решением или иным документом недействительным, незаконным, такая недействительность, незаконность не распространяется на остальные условия или положения настоящего Договора и не ослабляет их.
  4. Все названия Статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование норм настоящего Договора.
  5. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что расходы, связанные с оплатой государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на отчуждаемый земельный участок к Покупателю, несет Покупатель.
  6. Покупатель не имеет претензий к состоянию приобретаемого Объекта, с которым ознакомлен путем осмотра, произведенного перед заключением настоящего договора.

**Статья 8. Разрешение споров**

* 1. Стороны обязуются разрешать все споры, вытекающие из настоящего Договора или возникающие в связи с ним, путем переговоров.
  2. Если такие переговоры не приведут к урегулированию спора, он подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 9. Прочие условия**

* 1. Покупатель не отвечает по долгам Продавца, связанным с владением Объекта, возникшим до перехода к Покупателю права собственности на Объект.
  2. Стороны путем подписания настоящего Договора выражают согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
  3. Покупатель подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Покупателя заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для Покупателя условиях и настоящий Договор не является для Покупателя кабальной сделкой.
  4. Содержание статей 131, 157, 167, 181, 209, 213, 246, 247, 249, 250, 256, 288, 289, 290, 421, 460, 461, 549, 550, 551, 554 - 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам настоящего Договора известно и понятно.
  5. Пункты 9.2, .9.3., 9.4. Договора применимы только в том случае, если Покупателем по настоящему Договору является физическое лицо.
  6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания надлежащими представителями обеих Сторон и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.
  7. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство уведомлять другую Сторону об изменении своих реквизитов либо о возникновении или прекращении событий/обстоятельств, имеющих значение для исполнения Договора, не позднее рабочего дня, следующего за днем наступления соответствующих изменений, событий/обстоятельств.
  8. В качестве способа направления Сторонами друг другу заявлений, уведомлений, извещений, требований или иных юридически значимых сообщений, которыми Стороны обмениваются в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны определяют электронную почту, при этом соответствующее сообщение должно быть отправлено с адреса электронной почты стороны-отправителя на адрес электронной почты стороны-получателя, определенные в ст. 10 Договора. Электронное сообщение, отправленное в соответствии с правилами, установленными настоящим пунктом Договора, считается полученным стороной-получателем в дату отправления соответствующего электронного сообщения стороной-отправителем.
  9. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
  10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковое содержание и равную юридическую силу, по одному экземпляру для Покупателя и для Продавца, и один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

**Статья 10. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **Наименование получателя:** ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Доступное жилье»  **ИНН/КПП** 7703523568 / 770301001,  **Наименование банка получателя:** Банк ГПБ (АО),  **р/с** 40701810000000001315,  **к/с** 30101810200000000823,  **БИК банка** 044525823 |  |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Рыкова О.Е.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 1**

**к Договору купли-продажи № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**ФОРМА**

**Акт приема-передачи**

**г. Москва «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент» (ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Доступное жилье»)**, именуемое в дальнейшем «**Продавец**»в лице Генерального директора Рыковой Ольги Евгеньевны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Доступное жилье», зарегистрированных ФСФР России «06» декабря 2007 года в реестре за № 1104-94139939, с одной стороны, и

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**Покупатель»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,действующего на основании **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору купли-продажи № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок, площадь 602 +/- 12 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Ферзиковский, с. Воскресенское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для строительства малой и средней этажности жилых домов, объектов общественно-делового назначения и жилых домов индивидуальной застройки, кадастровый номер 40:22:060401:1815.

2. Покупатель подтверждает, что на момент подписания Акта у Покупателя отсутствуют какие-либо претензии к Продавцу, в том числе по состоянию земельного участка и нахождению на нем недостроенного жилого дома. Покупатель произвел осмотр земельного участка и у него отсутствуют в том числе претензии по возможным скрытым недостаткам земельного участка. Оплата произведена в полном объеме в соответствии с условиями Договора с учетом всех видимых и возможных скрытых недостатков земельного участка. У Продавца отсутствуют претензии по оплате.

3. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковое содержание и равную юридическую силу, по одному экземпляру для Покупателя и для Продавца.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Рыкова О.Е.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**ФОРМА СОГЛАСОВАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Рыкова О.Е.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |