|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Приложение 2**

**к документации по проведению торгов**

**Договор купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\***

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Гаврикова Александра Сергеевича, действующего на основании доверенности от 08.09.2020 года (реестровый номер 77/847-н/77-2020-5-2845), удостоверенной М.А. Пиликовой, временно исполняющей обязанностей нотариуса С.А. Музыки, с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 для Покупателей физических лиц* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 для Покупателей индивидуальных предпринимателей* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, на основании Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества о нижеследующем (далее – «**Договор**»).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. В соответствии с условиями Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, следующее недвижимое имущество(далее – «Объект»):

- Квартира, общая площадь: ---- кв.м., этаж: ----, № ----, адрес (местоположение): г. Иваново, ул. Кудряшова, д. 71, к. ----, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Объект входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево» (далее – «Фонд», Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Банком России за № 2950 от «03» марта 2015 года), доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фондана основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  2. Инженерные коммуникации, являющиеся принадлежностями Объекта, следуют его судьбе и передаются в собственность Покупателя одновременно с передачей Объекта как его неотделимая часть.
  3. Продавец гарантирует, что Объекта никому не отчужден, не заложен, не является предметом какого-либо обязательства, в споре, в том числе по вопросу о праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, не состоит, на него не обращено взыскание, к нему не применены меры по обеспечению иска, он не обременен правами третьих лиц или обязательствами Продавца в отношении третьих лиц, за исключением обременения Объекта в виде доверительного управления, установленного в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».

В соответствии с пунктом 28 Приказа Росрегистрации от 25 июля 2007 № 157 «Об утверждении Методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделок с ним», одновременно с государственной регистрацией перехода права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на недвижимое имущество, отчуждаемое Продавцом, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности в виде доверительного управления.

* 1. Продавец настоящим заверяет Покупателя в том, что следующие заявления являются достоверными, точными и не вводящими в заблуждение:

a. Объект надлежащим образом зарегистрирован и на законном основании существует в соответствии с законодательством Российской Федерации;

b. Все разрешения, согласия, одобрения и полномочия, необходимые для заключения и исполнения Договора, имеются и/или получены должным образом, включая, но не ограничиваясь, в соответствии со статьей 40 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», для заключения Договора на условиях в нем изложенных, Продавцом получено согласие специализированного депозитария Фонда – Акционерного общества «Объединенный специализированный депозитарий»;

c. Лицо, подписавшее Договор, уполномочено в полном объеме представлять и заключать Договор за и от имени Продавца;

d. Продавец не является стороной какого-либо судебного разбирательства или арбитражного разбирательства и ему неизвестно о каких-либо фактах, которые, по всей вероятности, могут привести к такому разбирательству, если такое разбирательство может повлиять на способность Продавца надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

* 1. До заключения Договора Покупатель ознакомился с документацией на Объект, произвел осмотр Объекта и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил бы Продавец, и которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене Объекта, осведомлен о состоянии Объекта, скрытых и явных дефектах и недостатках Объекта, что не влияет на стоимость цену Объекта и принимается Покупателем.

Претензий и/или требований по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого Объекта, в том числе претензий в отношении документации Объекта, к Продавцу не имеет.

* 1. Покупатель настоящим заверяет Продавца в том, что следующие заявления являются достоверными, точными и не вводящими в заблуждение:

а. Покупатель подтверждает, что получил от Продавца полную информацию об обременениях Объекта и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием, иную информацию, которая может оказать влияние на решение Покупателя о покупке Объекта и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами. Вся указанная информация содержится в Договоре;

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | b. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что все разрешения, согласия, одобрения и полномочия, необходимые для заключения и исполнения Договора, имеются и/или получены должным образом включая, но, не ограничиваясь, корпоративные одобрения органов управления Покупателя в соответствии с Уставом Покупателя и действующим законодательством Российской Федерации. Покупателем соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора. |
| *Вариант 2*  *для Покупателей физических лиц (в том числе ИП)* | b. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что он в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения. Все разрешения, согласия, одобрения и полномочия, необходимые для заключения и исполнения Договора, имеются и/или получены должным образом, включая, но, не ограничиваясь *письменное согласие супруга(и) Покупателя на заключение Договора на условиях, в нем изложенных, удостоверенное нотариусом \*\*\* , зарегистрированное в реестре за № \*\*\* (бланк \*\*\*) от \*\*\** ***или*** *письменное заявление Покупателя о том, что он(она) в зарегистрированном браке не состоит, удостоверенное нотариусом \*\*\* , зарегистрированное в реестре за № \*\*\* (бланк \*\*\*) от \*\*\*.* |

* 1. Заключая Договор, Стороны подтверждают, что:

1. данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, какие-либо основания для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
2. Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности Договора;
3. полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица – его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при заключении Договора подписывающие его лица и Стороны не выходят за пределы этих ограничений, о чем Сторонам известно;
4. Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в т.ч. существенное;
5. Договор не является возможным к признанию недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в том числе предусмотренным Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)»;
6. полностью полагаются на заявления и гарантии, изложенные в настоящем разделе Договора, и ответственность за несоответствие действительности каких бы то ни было положений настоящего раздела Договора (в том числе, но, не ограничиваясь, влекущее за собой признание Договора недействительным) целиком несет та Сторона, которая предоставила соответствующие гарантии и заверения.
7. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Объекта определена на основании Протокола \_\_\_ рассмотрения заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме по продаже имущества Продавца и подведения итогов процедуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ года и составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, в том числе НДС в размере *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «цена Объекта»).
   2. Цена Объекта является окончательной и не подлежит изменению.
   3. Сумма в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается), перечисленная Покупателем ранее в качестве задатка для участия в открытом аукционе в электронной форме по продаже имущества Продавца *(платежное поручение № \*\*\* от \*\*\*)*, засчитывается в счет оплаты цены Объекта в день заключения Договора.
   4. Оставшаяся часть цены Объекта в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации), подлежит оплате Покупателем в следующем порядке и сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Сторонами Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора*.* |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 2.4.1. за счет *собственных/кредитных* средств путем открытия в пользу Продавца аккредитива *в течение 5 (Пяти) рабочих дней с* даты заключения Сторонами Договора. Покупатель обязуется открыть аккредитив на условиях, изложенных в Приложении № 2 к Договору, и уведомить об этом Продавца в соответствии с пп. 4.2.1 Договора. |

* 1. Датой исполнения обязательств Покупателя об оплате цены Объекта является дата поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца.
  2. Расчеты, предусмотренные Договором, производятся в безналичном порядке в рублях Российской Федерации.
  3. Стороны договорились, что внесенные по Договору платежи не являются коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Залог устанавливается при условии оплаты посредством аккредитива* | * 1. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект и до момента полной оплаты его стоимости Покупателем Недвижимое имущество признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате Объекта (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом такой залог будет являться предшествующим залогом по отношению к любому иному залогу, в случае если Объект станет или должен будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости Объекта после удовлетворения требований Продавца.   2. Покупатель обязуется не производить без письменного согласия Продавца никаких действий, ведущих к изменению Объекта (ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) до даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца;   3. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения Объекта, возникшего в соответствии с п. 2.8 Договора, в течение *10 (десяти)* рабочих дней с даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца. |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты и при оплате кредитными средствами)* | 2.8. Объекта признается не находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Объекта (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). |

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**
   1. Объект передается Продавцом и принимается Покупателем по акту приема-передачи (по форме Приложения №1 к Договору – далее «Акт приема-передачи»), который подписывается Сторонами в срок не позднее 20 (Двадцати)рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю/ не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты поступления денежных средств в 100% размере по Договору на счёт Продавца.
   2. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть Объект Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.
   3. Обязательство Продавца передать Объект считается исполненным в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Продавец обязан:
      1. Передать Покупателю Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.
      2. До даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Объекта.

* 1. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. Произвести оплату цены Объекта на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 4.2.1. Произвести оплату цены Объекта на условиях, установленных Договором, включая осуществление действий по открытию аккредитива на условиях раздела 2 Договора, а также предоставление документов, подтверждающих факт и условия его открытия, уполномоченному представителю Продавца не позднее одного рабочего дня со дня их получения Покупателем. Копия соответствующих документов направляется Продавцу по электронной почте [olobikyan.ar@am-navigator.ru](mailto:olobikyan.ar@am-navigator.ru) и avetisyan.aa@am-navigator.ru. |

* + 1. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.
    2. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Объект и проверить его состояние.
    3. С даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект включительно, нести бремя его содержания, а также риск случайной гибели или повреждения, включая, но не ограничиваясь, плату за содержание Объекта, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные ресурсы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, иные платежи.

Компенсировать Продавцу все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта и прилегающей к Объекту территории, понесенные Продавцом с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

* + 1. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Объекта.

1. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ** 
   1. Переход права собственности на Объект к Покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности на Объект переходит от владельцев инвестиционных паев Фонда к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией перехода права собственности на Объект, несет в полном объеме Покупатель.

Данные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 Договора, и уплачиваются Покупателем по мере необходимости и своевременно, компенсации Продавцом не подлежат.

* 1. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за государственной регистрацией перехода прав на Объект от Продавца к Покупателю, в том числе совместно подать заявления и необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 20 (Двадцати)рабочих дней с даты выполнения Покупателем обязательств, установленных в п.2.4 Договора.

5.3.1. В случае наличия ограничений в работе многофункциональных центров и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по приему документов для государственной регистрацию перехода прав собственности на недвижимость в связи с предпринятыми мерами, направленными на предотвращение и ограничение распространения вируса COVID-19, Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю в орган регистрации прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты отмены и/или изменения указанных ограничительных мер и возобновления оказания услуг по приему документов для государственной регистрации прав на недвижимости в многофункциональных центрах и органах государственной регистрации.

* 1. В случае приостановления государственной регистрации прав/перехода прав, либо отказа в государственной регистрации прав/перехода прав собственности на Объект к Покупателю на условиях Договора, Стороны обязуются в течение срока, указанного в письменном уведомлении органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о приостановлении, либо об отказе в совершении регистрационных действий устранить причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации прав и, при необходимости, подать соответствующие документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае возврата заявления о государственной регистрации прав/перехода прав и документов, прилагаемых к нему, без рассмотрения, Стороны обязуютсяне позднее 10 (десяти)рабочих дней с даты получения указанных документов устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

* 1. В случае, если органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, будет отказано в государственной регистрации перехода права собственности на Объект на условиях Договора, Стороны вправе без уплаты штрафа, пени или возмещения убытков, отказаться от исполнения Договора по соглашению Сторон или в одностороннем порядке.

В случае расторжения Договора в одностороннем порядке, соответствующее письменное уведомление должно быть направлено Стороной в адрес другой Стороны посредством почтовой связи с уведомлением о вручении или передано на руки под роспись. Договор считается расторгнутым в дату получения Стороной уведомления о расторжении Договора.

В этом случае денежные средства, уплаченные Покупателем и полученные Продавцом по Договору до даты его расторжения, подлежат возврату в полном объеме на расчетный счет Покупателя, указанный в Договоре, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня расторжения Договора.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ** 
   1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств по Договору, в т.ч. при просрочке исполнения своих обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
   2. За нарушение Покупателем

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | срока оплаты цены Объекта, установленного пунктом 2.4 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства. Неустойка подлежит оплате в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | срока открытия аккредитива для оплаты цены Объекта, установленного пунктом 2.4 Договора, и/или нарушения срока продления срока аккредитива в случаях, установленных Приложением № 2 к Договору, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства. Неустойка подлежит оплате в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца. |

* 1. За нарушение Покупателем срока оплаты, предусмотренного п. 4.2.4 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства. Неустойка подлежит оплате в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца.
  2. Сторона, уклоняющаяся от подачи документов на государственную регистрацию в срок, установленный п. 5.3 Договора, от передачи или принятия Объекта по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора, выплачивает другой Стороне по письменному требованию последней неустойку в размере 0,01 % (ноль целых одна сотая процента) от цены Объекта (п. 2.1 Договора) за каждый день просрочки исполнения обязательства.
  3. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.
  4. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения Продавцом обязательств по Договору, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».
  5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой указанные обстоятельства возникли, обязана в течение 3 (Трех) календарных дней уведомить об этом другую Сторону.

Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 90 (Девяноста) дней, то по истечении указанного срока каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом другую Сторону путем направления Почтой России соответствующего уведомления с указанием даты расторжения Договора.

Доказательством наступления и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы являются сертификат о свидетельствовании обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), предоставленный Торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.
2. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Все споры Сторон по Договору разрешаются путем переговоров. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по Договору, Сторона, считающая, что ее права нарушены, предъявляет нарушителю претензию в письменной форме. Срок удовлетворения такой претензии или мотивированного отказа по ее удовлетворению не должен превышать 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения. В случае неудовлетворения предъявленной претензии и/или отсутствия мотивированного отказа в установленный срок, Стороны вправе обратиться за разрешением спора в суд.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц и ИП* | 8.2. Споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде города Москвы. |
| *Вариант 2*  *для Покупателей физических лиц* | 8.2. Споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в Пресненском районном суде города Москвы. |

* 1. Договор подчиняется законодательству Российской Федерации. При разрешении любых споров, вытекающих из Договора, применяется право Российской Федерации.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Любые изменения и дополнения в Договор действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.
   2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации и Договором - в судебном порядке или по требованию одной из Сторон.
   3. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться (расторгнуть) от исполнения Договора в следующих случаях:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. В случае нарушения Покупателем порядка и срока оплаты цены Объекта более чем на 5 (Пять) рабочих дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Покупателю соответствующего письменного уведомления по адресу, указанному в реквизитах Договора. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 9.3.1. В случае нарушения Покупателем порядка и срока открытия аккредитива для оплаты цены Объекта, и/или нарушения порядка и срока продления срока аккредитива в случаях, установленных Приложением № 2 к Договору, более чем на 5 (Пять) рабочих дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Покупателю соответствующего письменного уведомления по адресу, указанному в реквизитах Договора. |

* 1. Указанное в п.9.3 Договора право может быть реализовано посредством направления письменного уведомления Продавцом Покупателю. При этом Договор считается расторгнутым по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления Продавцом соответствующего уведомления о расторжении Договора по адресу Покупателя, указанному в Договоре. В этом случае задаток, оплаченный Покупателем в соответствии с п. 2.3 Договора, не подлежит возврату Покупателю.
  2. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по Договору.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Стороны безотлагательно (в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня наступления изменения) уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных лицах, адресах и реквизитах банковских счетов, а также любых иных условий, которые могут привести к затруднению для Сторон надлежащим образом исполнять обязательства по Договору.
   2. Все уведомления и иные сообщения, за исключением случаев, когда в Договоре конкретно оговорен иной способ их направления, составляются в письменной форме и направляются по указанным в Договоре адресам (или иным адресам, которые Стороны указали в уведомлении, направленном другой стороне в письменной форме).
   3. Все уведомления и сообщения должны быть направлены почтовой/курьерской службой с подтверждением отправления, вручения второй Стороне и с подтверждением вложенных в отправление документов, и считаются полученными Стороной-адресатом c даты их вручения, указанной в уведомлении о вручении, за исключением случаев, когда в Договоре прямо оговорено иное.
   4. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать инвестиционные паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор». В случае нарушения настоящего пункта Договора все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | 10.5. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», дочерним или зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», дочерним или зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор». В случае нарушения настоящего пункта Договора все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя. |
| *Вариант 2*  *для Покупателей физических лиц и ИП* | 10.5. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор». В случае нарушения настоящего пункта Договора все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя. |

* 1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
  2. Договор составлен и подписан в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца и 1 (Один) для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оставшиеся 2 (Два) экземпляра на государственную регистрацию перехода права собственности не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в качестве подтверждения факта заключения Сторонами Договора.
  3. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
* Приложение №1 Форма Акта приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года на \_\_л.
* Приложение №2 Условия аккредитива.

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»**  Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4  ОГРН: 1027725006638  ИНН: 7725206241 КПП: 770201001  р/с 40701810801700000654  в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»  к/с 30101810300000000985  БИК 044525985  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** |  |
|  |  |  |

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\*

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

**недвижимого имущества № \*\*\* от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года**

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным недвижимости «Саларьево»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Гаврикова Александра Сергеевича, действующего на основании доверенности от 08.09.2020 года (реестровый номер 77/847-н/77-2020-5-2845), удостоверенной М.А. Пиликовой, временно исполняющей обязанностей нотариуса С.А. Музыки, с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 для Покупателей физических лиц* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 для Покупателей индивидуальных предпринимателей* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\* от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «Объект»):

|  |
| --- |
|  |
| *(указывается недвижимое имущество, являющееся предметом Договора)* |

2. Фактическое и техническое состояние Объекта соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием Акта осмотрел Объект, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие Объекта, и осведомлен о состоянии Объекта, скрытых и явных дефектах и недостатках Недвижимого имущества.

Претензии Покупателя к Продавцу по качеству, характеристикам Объекта, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют.

|  |
| --- |
| Приборы учета, установленные в Объектее, опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания Акта приема-передачи Объекта:  - Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Одновременно с подписанием Акта Продавец передал Покупателю комплекты ключей от Объекта в количестве \_\_\_\_ экз. |

3. Обязательства по Договору в части передачи Объекта Покупателю, Продавцом выполнены полностью.

4. Акт подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для Покупателя, и 1 (Один) экземпляр для Продавца.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево».**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\*

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный;

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *для покрытого аккредитива* | покрытый. |
| *Вариант 2*  *для непокрытого аккредитива* | непокрытый. |

* Срок аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*
* Исполняющий банк: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*
* Условие оплаты: без акцепта Покупателя.
* Частичное исполнение аккредитива и частичные выплаты по аккредитиву запрещены.
* Срок предоставления документов в Исполняющий Банк – в течение срока действия аккредитива.
* Все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.
* Получатель средств по аккредитиву (реквизиты): Продавец (*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*.
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель.
* Исполнение (раскрытие) аккредитива, а именно – перечисление суммы аккредитива в размере, указанном в настоящих условиях, производится на расчётный счет Продавца, указанный в настоящих условиях. Обязательство Покупателя по оплате суммы аккредитива считается исполненным с момента зачисления суммы аккредитива на расчетный счет банка, обслуживающего Продавца, указанный в настоящих условиях.
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

1. Договора купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\* от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащий штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

* В течение срока действия аккредитива Покупатель не вправе изменить условия аккредитива без письменного согласия Продавца, за исключением изменений, о которых указано в настоящих условиях.
* В случае приостановки процесса государственной регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение 5 (Пяти) календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в государственной регистрации перехода права собственности, но не менее чем на 30 (Тридцать) календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (Срок аккредитива) открытого аккредитива.
* Покупатель обязуется не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до истечения срока действия аккредитива:

- продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и

- предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива на условиях п. 4.2.1 Договора.

* В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке на условиях п. 9.3.1 Договора.
* Банк-эмитент по аккредитиву - из топ-30 по объему капитала (прим: рейтинг доступен по ссылке: http://vid1.rian.ru/ig/ratings/banki\_07\_01\_20.pdf).
* Расчеты по аккредитиву регулируются Положением Банка России № 383-П от 19.06.2012 г. «О правилах осуществления перевода денежных средств» и Гражданского кодекса Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево».**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |