**Договор купли-продажи недвижимого имущества**

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доминион Тауэр»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 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 Генерального директора Ловчиковой Анны Андреевны, действующего на основании Устава**, с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(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 заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме по продаже имущества Продавца и подведения итогов процедуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года, заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

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 имущество:
      * Нежилое здание, кадастровый номер 77:04:0001019:10064, этажность: 10, в том числе подземных 2, общей площадью 21 475 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5 **(далее – «Недвижимое имущество»).**
      * Право аренды земельного участка, на котором расположено Недвижимое имущество.
   2. Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0001019:137, общей площадью 3 134 кв.м +/-11 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)), обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); адрес (местоположение): г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл 5, стр. 1 (далее – Земельный участок).

Земельный участок, на котором расположено Недвижимое имущество, принадлежит Продавцу на праве аренды в соответствии с Договором аренды земельного участка №М-04-048698 от 31.03.2016 года (аренда до 25 февраля 2065 года).

Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество в силу п. 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации Покупатель приобретает право пользования Земельным участком на тех же условиях, что и Продавец.

* 1. Недвижимое имущество и право аренды Земельного участка входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Доминион Тауэр» (далее – «**Фонд**», Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Центральным Банком РФ 18 февраля 2016 года в реестре за № 3118), доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».

Недвижимое имущество принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 77-77/004-77/004/014/2016-2346/2 от 31.05.2016 года.

Продавец гарантирует, что Недвижимое имущество никому не отчуждено, не заложено, 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, оно не обременено правами третьих лиц или обязательствами Продавца в отношении третьих лиц, за исключением обременения в виде доверительного управления, установленного в пользу ООО «УК «Навигатор» и права аренды, а именно: в отношении Недвижимого имущества заключены договоры аренды, перечисленные в Приложении № 1 к Договору.

* 1. Заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставу Продавца органами управления Продавца. Продавцом соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора.
  2. 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.
  3. Продавец настоящим заявляет и заверяет Покупателя в том, что следующие заявления являются достоверными, точными и не вводящими в заблуждение:

1. Недвижимое имущество надлежащим образом зарегистрировано, право собственности на Недвижимое имущество было приобретено Продавцом в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент приобретения права собственности;
2. 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»;
3. Лица, подписавшие Договор, уполномочены в полном объеме представлять и заключать Договор за и от имени Продавца;
4. отсутствуют судебные ограничения и (или) запреты и на заключение и исполнение Продавцом настоящего Договора;
   1. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр Недвижимого имущества 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 Недвижимого имущества, претензий по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого Недвижимого имущества к Продавцу не имеет.
   2. В случае расторжения Договора вследствие нарушения обязательств одной из Сторон, другая Сторона имеет право требовать возмещения убытков, причиненных виновной Стороной.
   3. Покупатель настоящим заявляет и заверяет Продавца в том, что следующие заявления являются достоверными, точными и не вводящими в заблуждение:
5. 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;
6. Покупатель подтверждает, что получил от Продавца в том объеме, как она указана в Договоре, информацию об обременениях Недвижимого имущества и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием, иную информацию, которая может оказать влияние на решение Покупателя о покупке Недвижимого имущества и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами. Вся указанная информация содержится в Договоре.
7. До подписания Договора Покупатель ознакомлен с Недвижимым имуществом и документацией на Недвижимое имущество, в том числе с документацией, связанной с арендой Земельного участка. Недвижимое имущество соответствует требованиям Покупателя, претензий по состоянию Недвижимого имущества и арендным отношениям по договору аренды земельного участка Покупатель не имеет.
8. Покупатель осведомлен о рисках, связанных с нарушением вида разрешенного использования земельного участка, в том числе Покупателю известна информация о наличии судебного спора в рамках дела № А40-223387/19-50-1914 в Арбитражном суде г. Москвы.
   1. Заключая Договор, Стороны подтверждают, что:
9. данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, какие-либо основания для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
10. Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности Договора;
11. 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;
12. Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в т.ч., существенное;
13. 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)»;
14. 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.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | * 1. 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 заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставу Покупателя органами управления Покупателя. Покупателем соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора. |
| *Вариант 1*  *для Покупателей физических лиц (в том числе ИП)* | 1.11. 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. |

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Стоимость отчуждаемого имущества 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 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
   2. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.2.1. *в течение 10 (Десяти)[[1]](#footnote-1) рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе \_\_\_ Договора, цены недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).* |
|  |  |
| *Вариант 2*  *для частичной предварительной оплаты с аккредитивом* | 2.2.1.  (А) *в течение 10 (Десяти) рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе \_\_\_ Договора, части цены Недвижимого имущества в размере*\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).*  (Б) *в течение 3 (Трёх) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №3 к Договору, на оставшуюся часть цены Недвижимого имущества в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)*. |
| *Вариант 3*  *посредством аккредитива* | 2.2.1. *в течение 3 (Трёх) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №3 к Договору, на цену Недвижимого имущества в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)* |

* + 1. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере *\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_\_\_ копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством),* засчитывается в счет оплаты цены Недвижимого имущества.
  1. Обязательства Покупателя по оплате цены Недвижимого имущества считаются выполненными с даты поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора.
  2. Расчеты, предусмотренные настоящим Договором, производятся в безналичном порядке в рублях РФ.
  3. Стороны договорились, что внесенные по Договору платежи не являются коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 ГК РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Залог устанавливается (в случае частичной предварительной оплаты с аккредитивом и в случае оплаты посредством аккредитива)* | 2.6. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество 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 недвижимого имущества (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 недвижимое имущество станет или должно будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости недвижимого имущества после удовлетворения требований Продавца.  2.7. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения недвижимого имущества, возникшего в соответствии с п. 2.6 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате цены недвижимого имущества в полном объеме. |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты)* | 2.6. Недвижимое имущество признается не находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены недвижимого имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). |

1. **ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**
   1. Недвижимое имущество передается Продавцом и принимается Покупателем по Акту приема-передачи (по форме Приложения №2 к Договору – далее «**Акт приема-передачи»**), который подписывается Сторонами в срок не позднее 5 (пяти)рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.
   2. Ответственность за сохранность Недвижимого имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с момента подписания Акта приема-передачи. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть Недвижимое имущество Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.
   3. Обязательство Продавца передать Недвижимое имущество считается исполненным в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Продавец обязан:
      1. Передать Покупателю в собственность Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 Договора.
      2. Предоставить Покупателю счет-фактуру в сроки, установленные налоговым законодательством Российской Федерации.
      3. Уведомить Департамент городского имущества г. Москвы (Арендодатель земельного участка) об отчуждении Недвижимого имущества в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю в соответствии с Договором аренды земельного участка №М-04-048698 от 31.03.2016 года.
   2. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты без аккредитива* | * + 1. произвести оплату цены приобретаемого имущества на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты с аккредитивом* | 4.2.1. произвести оплату цены приобретаемого имущества и открыть аккредитив на условиях, установленных Договором. Документы, подтверждающие факт и условия открытия аккредитива, представить Продавцу не позднее 1 (Одного) рабочего дня со дня их получения Покупателем. |

* + 1. Принять Недвижимое имущество согласно разделу 3 Договора.
    2. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Недвижимое имущество и проверить его состояние.
    3. С даты приема Недвижимого имущества по Акту приема-передачи включительно либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество включительно, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, нести бремя его содержания включая, но не ограничиваясь, плату за содержание Недвижимого имущества, 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, применимые налоги, аренду Земельного участка, иные платежи.
    4. Компенсировать Продавцу все понесенные Продавцом расходы по содержанию Недвижимого имущества за период с даты подписания Акта приема-передачи включительно, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности включительно, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, а также после даты подписания Акта приема-передачи или даты государственной регистрации перехода права собственности, если Продавец понес указанные расходы, включая, но не ограничиваясь, плату за содержание Недвижимого имущества, 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, применимые налоги, аренду Земельного участка, иные платежи.

Возмещение Продавцу расходов производится Покупателем не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения соответствующих счетов от Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

* + 1. Не производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению Недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос и т.п.) до даты получения Продавцом денежных средств по Договору в полном объеме.
    2. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты регистрации права собственности Покупателя заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Недвижимого имущества.
  1. Покупатель вправе:
     1. получать доходы от приобретенного имущества, в т.ч. арендные платежи по договорам аренды в отношении Недвижимого имущества, с даты приема Недвижимого имущества по Акту приема-передачи включительно либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество включительно, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

1. **Регистрация перехода права собственности** 
   1. Переход права собственности на Недвижимое имущество по Договору подлежит государственной регистрации. Право собственности на Недвижимое имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности и перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель.

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

* 1. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за регистрацией перехода прав на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, в том числе подать заявления и необходимые документы в орган государственной регистрации прав не позднее 3 *(Трёх)* рабочих дней с даты выполнения обязанностей, установленных в п. 2.2 Договора.
  2. В случае приостановления регистрации прав/перехода прав, либо отказа в регистрации прав/перехода прав собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, Стороны обязуются в течение срока, указанного в письменном уведомлении органа государственной регистрации прав о приостановлении, либо об отказе в совершении регистрационных действий устранить причины, препятствующие осуществлению регистрации прав и, при необходимости, подать соответствующие документы в орган государственной регистрации прав.

В случае возврата заявления о государственной регистрации прав/перехода прав и документов, прилагаемые к нему, без рассмотрения, Стороны обязуютсяне позднее 10 *(Десяти)* рабочих дней устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ** 
   1. За нарушение Покупателем сроков оплаты, предусмотренных п. 2.2. и п. 4.2.5 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору
   2. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Покупателем обязанностей по приему Недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств, но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору.
   3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, и которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. Сторона, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы как причину освобождения от ответственности, должна в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно уведомить другую Сторону о возникновении таких обстоятельств. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить соответствующие документы, выдаваемые компетентными органами.
   4. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.
2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.
3. **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.
4. **ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Любые изменения и дополнения в настоящий Договор действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.
   2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться (расторгнуть) от исполнения Договора в следующих случаях:
      1. Не поступление на счет Продавца оплаты цены Недвижимого имущества (части цены Недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные п.2.2 Договора.
      2. Если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив в установленный Договором срок в соответствии с условиями, изложенными в Приложении №3 к Договору.
   3. Указанное в п.9.2 Договора право может быть реализовано посредством направления уведомления Продавцом Покупателю. Договор расторгается в дату получения Покупателем указанного уведомления.
   4. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по сделке. Стороны обязуются совместно в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обратиться в орган государственной регистрации прав за регистрацией обратного перехода права собственности к Продавцу. Расходы на государственную регистрацию обратного перехода права собственности возлагаются на Покупателя.

Возврат Продавцом Покупателю уплаченных денежных средств производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Продавца органом государственной регистрации прав и подписания Акта возврата Недвижимого имущества Продавцу.

При нарушении настоящего пункта Договора применяется ответственность, установленная п. 6.2 Договора.

Настоящий пункт Договора остается в силе до полного исполнения Сторонами обязательств по возврату Недвижимого имущества и денежных средств соответственно несмотря на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным п.9.2 Договора или иным основаниям, требующим возврата Недвижимого имущества Продавцу и регистрацию обратного перехода права собственности.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Стороны безотлагательно (в течение 3 (Трех) рабочих дней) 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.

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).

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, либо в седьмой календарный день со дня направления такого уведомления Стороне-адресату в зависимости от того, что наступит ранее.

* 1. Покупатель настоящим подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Фонда, 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», а также не будет являться владельцем инвестиционных паев Фонда, 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» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору. В случае нарушения настоящего пункта Договора все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя.
  2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.
  3. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца и 1 (Один) один для органа государственной регистрации прав.
  4. Все права, обязанности, ответственность Сторон, прямо неурегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.
  5. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
* Приложение №1 Перечень договоров аренды на \_\_л.;
* Приложение №2 Форма Акта приема-передачи на \_\_л.;
* [Приложение №3 Условия аккредитива на \_\_л.]

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

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Доминион Тауэр»**  Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4  ИНН 7725206241 КПП 770201001  ОГРН 1027725006638  р/с 40701810601700000663  в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»  к/с 30101810300000000985  БИК 044525985 |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОТ ПРОДАВЦА:** | **ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **А.А. Ловчикова**  **Генеральный директор** | ***[ФИО]***  ***[Должность]*** |

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

***[Приложение будет актуализировано на дату подписания Договора]***

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ**

В отношении недвижимого имущества заключены следующие договоры аренды:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Арендатор*** | ***№ договора*** | ***Дата договора*** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОТ ПРОДАВЦА:** | **ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:** |
| **ООО «УК «Навигатор»**  **Д.У. ЗПИФ недвижимости**  **«Доминион Тауэр»**  **Генеральный директор** |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Ловчикова /** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

**недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доминион Тауэр»,** именуемое в дальнейшем «Продавец»в лице Генерального директора Ловчиковой Анны Андреевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(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 о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «**Договор**») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее имущество:
   * + Нежилое здание, кадастровый номер 77:04:0001019:10064, этажность: 10, в том числе подземных 2, общей площадью 21 475 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5 (далее именуемое – «Недвижимое имущество»),
     + Право аренды земельного участка, на котором расположено Недвижимое имущество.

Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0001019:137, площадью 3 134 кв.м +/-11 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)), обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)) адрес (местоположение) у г Москва, ул Шарикоподшипниковская, вл 5, стр.

1. Фактическое и техническое состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел Недвижимое имущество, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие Недвижимое имущество, и осведомлен о состоянии Недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках Недвижимого имущества.

Претензии Покупателя к Продавцу по качеству Недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют.

Приборы учета Недвижимого имущества опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества:

* + - Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
    - Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
    - Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
    - Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Одновременно с подписанием настоящего Акта приема-передачи Продавец передал Покупателю комплекты ключей от Недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_ экз.

1. Обязательства по Договору в части передачи Недвижимого имущества Покупателю, Продавцом выполнены полностью.
2. Настоящий Акт приема-передачи подписан в *2 (Двух)* экземплярах, имеющих равную юридическую силу, *1 (Один)* экземпляр для Покупателя, и *1 (Один)* экземпляр для Продавца.

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

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОТ ПРОДАВЦА:** | **ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:** |
| **ООО «УК «Навигатор»**  **Д.У. ЗПИФ недвижимости**  **«Доминион Тауэр»**  **Генеральный директор** |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Ловчикова /** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №3

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный, покрытый
* Срок аккредитива: 60 календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива[[2]](#footnote-2): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент[[3]](#footnote-3): *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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.
* 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: Продавец Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доминион Тауэр» (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4, р/с 40701810800000002081 в ПАО «Росгосстрах Банк», к/с 30101810945250000174, БИК 044525174).
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель.
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

|  |  |
| --- | --- |
| * *Вариант 1* * *для случаев установления залога Продавца в силу закона* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности недвижимое имущество и залоге (ипотеке) в силу закона;  б. Выписки из ЕГРН, выданной Росреестром, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – 77:04:0001019:10064; в графе «ограничение (обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца.  Выписка из ЕГРН должна содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью. |
| *Вариант 2 для случаев, когда не установлен залог Продавца* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащий штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю;  б. Выписки из ЕГРН, выданной Росреестром, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – 77:04:0001019:10064.  Выписка из ЕГРН должна содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью. |

* В случае приостановки процесса 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 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.

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.

* Расчеты по аккредитиву регулируются законодательством Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОТ ПРОДАВЦА:** | **ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:** |
| **ООО «УК «Навигатор»**  **Д.У. ЗПИФ недвижимости**  **«Доминион Тауэр»**  **Генеральный директор** |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Ловчикова /** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

1. Срок указывается в пределах периода с даты подписания договора до подачи документов в орган государственной регистрации прав; [↑](#footnote-ref-1)
2. Размер указывается из расчета: цена недвижимого имущества (п. 2.1. Договора) минус часть цены недвижимого имущества (п. 2.2.1. (А) Договора) и, если применимо, минус задаток (п. 2.2.2. Договора) [↑](#footnote-ref-2)
3. Банк-эмитент по аккредитиву – из топ-50 по объему капитала согласно данным рейтингового агентства РИА Рейтинг (прим: рейтинг доступен на сайте агентства: https://riarating.ru/banks/ [↑](#footnote-ref-3)