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

**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 Генерального директора Ловчиковой Анны Андреевны, действующего на основании Устава, 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 именуемое «Недвижимое имущество»):
2. Земельный участок общей площадью 5895 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно - складского комплекса, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299, адрес: город Москва, поселение Московский, в районе дер. Саларьево, участок №10/5 (далее – Объект 1);
3. Земельный участок общей площадью 19783 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно - складского комплекса, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148, адрес: город Москва, поселение Московский, в районе дер. Саларьево (далее – Объект 2);
4. Земельный участок общей площадью 40217 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно - складского комплекса, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147, адрес: город Москва, поселение Московский, в районе дер. Саларьево (далее – Объект 3);
5. Нежилое здание, 6-этажное, общей площадью 8657,8 кв.м, кадастровый номер 77:17:0110205:1710, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 4);
6. Склад, назначение: нежилое, этаж 1, 2, общей площадью 7306,8 кв.м, кадастровый номер 77:17:0000000:9051, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 5);
7. Склад, назначение: нежилое, этаж 1, 2, общей площадью 7320,6 кв.м, кадастровый номер 77:17:0000000:9050, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 6);
8. Склад, назначение: нежилое, этаж 1, 2, общей площадью 7260,7 кв.м, кадастровый номер 77:17:0000000:9049, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 7);
9. Трансформаторная подстанция общей площадью 21 кв.м, кадастровый номер 77:17:0000000:8384, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 8);
10. Котельная общей площадью 230,6 кв.м, кадастровый номер 50:21:0110301:1076, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 9);
11. Нежилое здание, 1-этажное, площадью 22,4 кв.м, кадастровый номер 77:17:0110205:1646, адрес: город Москва, п Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 10);
12. Бытовая канализация протяженностью 511 м, кадастровый номер 77:17:0110205:2469, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 11);
13. Водопровод протяженностью 1028 м, кадастровый номер 77:17:0110205:2470, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 12);
14. Ливневая канализация протяженностью 1825 м, кадастровый номер 77:17:0110205:2468, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7(далее – Объект 13);
15. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС общей площадью 13,3 кв. м, кадастровый номер 77:17:0110205:2465, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 14);
16. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС общей площадью 123,1 кв. м, кадастровый номер 77:17:0000000:7035, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл. 7 (далее – Объект 15);
17. Теплосеть протяженностью 50 м, кадастровый номер 77:17:0110205:2467, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 16);
18. Бытовая канализация протяженностью 15 м, кадастровый номер 77:17:0110205:1644, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 17);
19. Водопровод от камеры ВКН-43 протяженностью 4 м, кадастровый номер 77:17:0110205:1642, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 18);
20. Ливневая канализация протяженностью 21 м, кадастровый номер 77:17:0110205:1643, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 19);
21. Теплосеть от Котельной до ИТП2 протяженностью 142 м, кадастровый номер 77:17:0110205:1713, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 20);
22. Сети связи протяженностью 786 м, кадастровый номер 77:17:0110205:1282, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 21);
23. Трасса водоотведения от очистных сооружений Многофункционального административно- делового и производственно-складского комплекса, протяженностью 293 м, кадастровый номер 77:17:0110205:2471, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 22);
24. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, протяженностью площадью 1035 м, кадастровый номер 77:17:0110205:2466, адрес: город Москва, п. Московский, дер. Саларьево, вл.7 (далее – Объект 23).

Объекты 1-23 далее по тексту Договора совместно именуются «Недвижимое имущество».

* 1. Недвижимое имущество входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево» (далее – «Фонд», Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 03 марта 2015 года за № 2950), доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фондана основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015:
     1. Объект 1 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-2/2 от 06.04.2015 г.
     2. Объект 2 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-3/2 от 06.04.2015 г.
     3. Объект 3 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-5/2 от 06.04.2015 г.
     4. Объект 4 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-4/2 от 06.04.2015 г.
     5. Объект 5 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-6/2 от 06.04.2015 г.
     6. Объект 6 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-10/2 от 06.04.2015 г.
     7. Объект 7 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-11/2 от 06.04.2015 г.
     8. Объект 8 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-7/2 от 06.04.2015 г.
     9. Объект 9 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-8/2 от 06.04.2015 г.
     10. Объект 10 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-9/2 от 06.04.2015 г.
     11. Объект 11 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-18/2 от 06.04.2015 г.
     12. Объект 12 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-13/2 от 06.04.2015 г.
     13. Объект 13 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-14/2 от 06.04.2015 г.
     14. Объект 14 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-16/2 от 06.04.2015 г.
     15. Объект 15 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-15/2 от 06.04.2015 г.
     16. Объект 16 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-17/2 от 06.04.2015 г.
     17. Объект 17 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-12/2 от 06.04.2015 г.
     18. Объект 18 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-19/2 от 06.04.2015 г.
     19. Объект 19 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-20/2 от 06.04.2015 г.
     20. Объект 20 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-21/2 от 06.04.2015 г.
     21. Объект 21 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-22/2 от 06.04.2015 г.
     22. Объект 22 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-23/2 от 06.04.2015 г.
     23. Объект 23 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда на основании Акта приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, Дополнения к Акту приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015, от 17.03.2015, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77/017-77/017/062/2015-24/2 от 06.04.2015 г.
  2. Инженерные коммуникации, являющиеся принадлежностями Недвижимого имущества, следуют его судьбе и передаются в собственность Покупателя одновременно с передачей Недвижимого имущества как его неотделимая часть.
  3. 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. Существующие обременения: доверительное управление, установленное в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», аренда, субаренда, сервитут (Приложение №3), права третьих лиц (на земельном участке КН 77:17:0110205:3148 находятся сооружения КН 77:17:0110205:2485 и КН 50:21:0110301:978 без оформления договорных отношений, на земельном участке КН 77:17:0110205:3147 находится сооружение 77:17:0000000:9784 без оформления договорных отношений). [Согласно данным ЕГРН на 13.08.2021, 23.08.2021 и 25.08.2021 г. права на недвижимое имущество оспариваются в судебном порядке.][[1]](#footnote-1)

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. Недвижимое имущество надлежащим образом зарегистрировано 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, за исключением записей «Заявленные в судебном порядке требования: права оспариваются в судебном порядке», указанных в п.1.4.

* 1. До заключения Договора Покупатель ознакомился с документацией Недвижимого имущества, 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, осведомлен о состоянии Недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках Недвижимого имущества, что не влияет на цену Недвижимого имущества и принимается Покупателем.

Претензий и/или требований по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого Недвижимого имущества, в том числе претензий в отношении документации Недвижимого имущества, 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 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;

|  |  |
| --- | --- |
| *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, в случае ответственности Продавца – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» в соответствии с ФЗ от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
7. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Недвижимого 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 \_\_\_ копеек, в том числе НДС в размере *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «цена Недвижимого имущества»), а именно:
      1. Стоимость Объекта 1 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается в соответствии с пп.6 п.2 ст. 146 НК РФ.
      2. Стоимость Объекта 2 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается в соответствии с пп.6 п.2 ст. 146 НК РФ.
      3. Стоимость Объекта 3 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается в соответствии с пп.6 п.2 ст. 146 НК РФ.
      4. Стоимость Объекта 4 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      5. Стоимость Объекта 5 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      6. Стоимость Объекта 6 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      7. Стоимость Объекта 7 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      8. Стоимость Объекта 8 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      9. Стоимость Объекта 9 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      10. Стоимость Объекта 10 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      11. Стоимость Объекта 11 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      12. Стоимость Объекта 12 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      13. Стоимость Объекта 13 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      14. Стоимость Объекта 14 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      15. Стоимость Объекта 15 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      16. Стоимость Объекта 16 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      17. Стоимость Объекта 17 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      18. Стоимость Объекта 18 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      19. Стоимость Объекта 19 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      20. Стоимость Объекта 20 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      21. Стоимость Объекта 21 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      22. Стоимость Объекта 22 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      23. Стоимость Объекта 23 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
   2. Цена Недвижимого имущества является окончательной и не подлежит изменению.
   3. Сумма в размере 179 940 999,95 (Сто семьдесят девять миллионов девятьсот сорок тысяч девятьсот девяносто девять) рублей 95 копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации), 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 Недвижимого имущества в день заключения Договора.
   4. Оставшаяся часть цены Недвижимого имущества 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 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Сторонами Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора*.* |
| *Вариант 2 для частичной предварительной оплаты и частично путем оплаты*  *посредством аккредитива* | * + 1. В течение 10 рабочих дней с даты заключения Сторонами Договора путем перечисления части денежных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации), на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора, и путем открытия в пользу Продавца аккредитива на оставшуюся сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации), *в течение 3 (трех) рабочих дней с* даты заключения Сторонами Договора. |
| *Вариант 3 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 2.4.3. за счет *собственных* средств путем открытия в пользу Продавца аккредитива *в течение 3 (трех) 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 Недвижимого имущества 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 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. Покупатель обязуется не производить без письменного согласия Продавца никаких действий, ведущих к изменению Недвижимого имущества (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 Недвижимого имущества, 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 (при единовременной оплате в течение 10 рабочих дней с даты подписания Договора)* | 2.8. 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 НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**
   1. Недвижимое имущество 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 5 (пяти)рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.
   2. 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 Недвижимое имущество по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.
      2. До даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю нести расходы по содержанию и эксплуатации Недвижимого имущества, а также риск случайной гибели или повреждения Недвижимого имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *включается только при реализации нежилых помещений/зданий/ сооружений/ОНС юридическим лицам* | * + 1. Предоставить Покупателю счет - фактуру в сроки, установленные налоговым законодательством Российской Федерации. |

* + 1. Перечислить Покупателю арендные платежи, полученные Продавцом после даты перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю включительно по договорам аренды, указанным в Приложении № 3 к Договору.
    2. Перечислить Покупателю не зачтенные Продавцом к дате перехода права собственности на Недвижимое имущество обеспечительные платежи (страховые депозиты), по договорам аренды, указанным в Приложении № 3 к Договору.
  1. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. Произвести оплату цены Недвижимого имущества на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 4.2.1. Произвести оплату цены Недвижимого имущества 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) |

* + 1. Принять Недвижимое имущество по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.
    2. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Недвижимое имущество и проверить его состояние.
    3. С даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю включительно, нести бремя его содержания, расходы по содержанию и эксплуатации, а также риск случайной гибели или повреждения, 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, иные платежи.
    4. Компенсировать Продавцу все понесенные Продавцом расходы по содержанию Недвижимого имущества за период с даты государственной регистрации перехода права собственности включительно, 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, иные платежи, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.
    5. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Недвижимого имущества.

1. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ** 
   1. Переход права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности на Недвижимое имущество 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 права собственности на Недвижимое имущество, 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 Недвижимое имущество 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, в течение 3 (рабочих)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 Недвижимое имущество 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 Недвижимое имущество 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 Недвижимое имущество 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 Недвижимого имущества, 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 Недвижимого имущества, 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. 4.2.5 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. Покупатель, уклоняющийся от подачи документов на государственную регистрацию в срок, установленный п. 5.3 Договора, от принятия Недвижимого имущества по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора, выплачивает Продавцу по письменному требованию неустойку в размере 0,01 % (ноль целых одна сотая процента) от цены Недвижимого имущества (п. 2.1 Договора) за каждый день просрочки исполнения обязательства.
  3. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.
  4. Установленные Договором для Продавца убытки, неустойки/пени подлежат оплате 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 Недвижимого имущества 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 Недвижимого имущества, 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 реализовывается посредством направления Продавцом соответствующего письменного уведомления Покупателю. При этом Договор считается расторгнутым по истечении 10 (Десяти) 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.
   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.

* 1. 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.
* Приложение №3 Договоры аренды/субаренды/сервитута

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **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 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 Генерального директора Ловчиковой Анны Андреевны, действующего на основании Устава, 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 – «Недвижимое имущество»):

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

2. Фактическое и техническое состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием Акта 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, характеристикам Недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют.

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

3. Обязательства по Договору в части передачи Недвижимого имущества 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:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** |

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА:

**ПОДПИСИ СТОРОН**

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

Приложение №2

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

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный;

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *для покрытого аккредитива* | покрытый. |

* Срок аккредитива: не менее 60 (Шестидесяти) 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:
* ДКП, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штампы (отметки) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю;
* Выписки из ЕГРН, выданной Росреестром, подтверждающей переход права собственности на недвижимое имущество к Покупателю. Выписка из ЕГРН должна содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.
* 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 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 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 календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (срок аккредитива) открытого аккредитива.
* Покупатель обязуется не менее чем за 3 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.
* 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/).
* Расчеты по аккредитиву регулируются действующим законодательством РФ.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

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

Приложение №3

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

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

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ/СУБАРЕНДЫ/СЕРВИТУТА**

В отношении недвижимого имущества заключены следующие договоры:

1. Сервитут: номер государственной регистрации: 77-77-14/045/2012-839 от 07.08.2014 в пользу Асташина Андрея Александровича в отношении земельного участка с КН 77:17:0110205:3147, площадью 40217 +/- 70 кв. м и земельного участка с КН 77:17:0110205:3148,  площадь 19783 +/- 49 кв. м.   
 2. Договоры аренды/субаренды: [актуальный перечень договоров аренды подлежит включению в настоящее приложение в дату подписания договора купли-продажи с победителем торгов]   
 3. Права третьих лиц (без оформления договоров):

* на земельном участке с КН 77:17:0110205:3148 находятся сооружения КН77:17:0110205:2485 (сети электроснабжения ООО "ДДТ Логистик") и КН 50:21:0110301:978(канализация);
* на земельном участке с КН 77:17:0110205:3147 находится сооружение 77:17:0000000:9784 (Перегон от станции "Румянцево" до станции "Саларьево" Сокольнической линии метрополитена)

1. В настоящее время в Росреестр подано заявление о снятии записи на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 12 января 2021 года и Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 12 мая 2021 года по делу А40-59023/16. [↑](#footnote-ref-1)