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

**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 рентным паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Гаврикова Александра Сергеевича, действующего на основании Доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 о результатах проведения торгов № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года на электронной торговой площадкезаключили 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:

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 172 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев, кадастровый номер: 61:05:600002:434 (далее Объект 1);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 492 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская, кадастровый номер: 61:05:600003: 394 (далее Объект 2);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 460 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ, кадастровый номер: 61:05:600003:397 (далее Объект 3);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 190 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин, кадастровый номер: 61:05:600003:398 (далее Объект 4);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 480 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п.Яблоновский, кадастровый номер: 61:05:600008:186 (далее Объект 5);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 611 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки, кадастровый номер: 61:05:600009:161 (далее Объект 6);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 911 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский, кадастровый номер: 61:05:600011: 83 (далее Объект 7);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 6 824 400 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов, кадастровый номер61:05:600013:184 (далее Объект 8);

Объекты с 1 по 8, далее по тексту Договора совместно именуются «Объект».

* 1. Объект входит в состав имущества Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Капитальные вложения»(далее – «Фонд», Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 26 января 2006 года в реестре за № 0464-93295436), доверительным управляющим которым является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».
		1. Объект 1 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 24.11.2008 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 61-61-21/071/2008-538
		2. Объект 2 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 04.10.2008 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 61-61-21/071/2008-262
		3. Объект 3 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 04.10.2008 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 61-61-21/071/2008-263
		4. Объект 4 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 24.11.2008 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 61-61-21/071/2008-539
		5. Объект 5 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 04.10.2008 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 61-61-21/054/2008-316
		6. Объект 6 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 04.10.2008 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 61-61-21/071/2008-264
		7. Объект 7 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.06.2008 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 61-61-05/019/2008-308
		8. Объект 8 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.06.2008 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 61-61-05/019/2008-309
	2. Инженерные коммуникации, являющиеся принадлежностями Объекта, следуют его судьбе и передаются в собственность Покупателя одновременно с передачей Объекта как его неотделимая часть.
	3. Продавец гарантирует, что Объект никому не отчужден, не заложен, не является предметом какого-либо обязательства, в споре, в том числе по вопросу о праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, не состоит, на него не обращено взыскание, к нему не применены меры по обеспечению иска.

В отношении Объекта установлено обременение в виде доверительного управления в пользу ООО «УК «Навигатор», а так же, зарегистрированы следующие обременения и ограничения:

* + 1. На Объекте 1:

- установлено обременение в виде аренды (в том числе, субаренда) срок с 25.04.2016 по 31.08.2023 в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Козлов Иван Васильевич основание государственной регистрации: 'Договор аренды земельного участка' №08-03/2016/ДУ/КВ от 25.04.2016;

* + 1. На Объекте 2:

- установлено обременение в виде аренды (в том числе, субаренда) срок: с 25.04.2016 по 30.12.2020 в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Аверс", ИНН: 6104003303 основание государственной регистрации: 'Договор аренды земельных участков' №10-03/2016/ДУ/КВ от 25.04.2016

Часть ЗУЧ площадью 24968 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление 160 № 160 от 24.02.2009, срок действия: 18.01.2016

Часть ЗУЧ площадью 9087 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 20.02.2016

Часть ЗУЧ площадью 11589 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон № 160 от 24.02.2009, срок действия: 20.02.2016

Часть ЗУЧ площадью 24172 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Феерации, О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон № 160 от 24.02.2009, срок действия: 25.02.2016

Часть ЗУЧ площадью 3056 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995, срок действия: 26.07.2016

* + 1. На Объекте 3:

- установлено обременение в виде аренды (в том числе, субаренда) срок: с 25.04.2016 по 30.12.2020 в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Аверс", ИНН: 6104003303 основание государственной регистрации: 'Договор аренды земельных участков' №10-03/2016/ДУ/КВ от 25.04.2016

* + 1. На объекте 4

- установлено обременение в виде аренды, на весь объект срок: с 01.04.2016 по 30.12.2020 в пользу: Капылов Валентин Иванович основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка №14-04/2016/ДУ/КВ от 01.04.2016 г.

* + 1. На объекте 5

 - установлено обременение в виде аренды, (в том числе, субаренда) срок: с 25.04.2016 по 30.12.2020 в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Аверс", ИНН: 6104003303 основание государственной регистрации: 'Договор аренды земельных участков' №10-03/2016/ДУ/КВ от 25.04.2016

Часть ЗУЧ площадью 10579 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон № 160 от 24.02.2009, срок действия: 20.02.2016

Часть ЗУЧ площадью 6404 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ " Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995, срок действия: 16.05.2016

Часть ЗУЧ площадью 6384 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995, срок действия: 26.07.2016

* + 1. На Объекте 6

- установлено обременение в виде аренды на весь объект срок: с 25.04.2016 по 30.12.2020 в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Боковское районное торговоснабженческое предприятие", ИНН: 6104003670 основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка №11-03/2016/ДУ/КВ от 25.04.2016 г.

* + 1. На Объекте 7

- установлено обременение в виде аренды на весь объект. Срок с 25.04.2016 по 30.12.2020 в пользу: Данилов Юрий Алексеевич основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка №06-03/2016/ДУ/КВ от 25.04.2016 г.

* + 1. На Объекте 8

- установлено обременение в виде аренды на весь объект. срок: с 25.04.2016 по 30.12.2020 в пользу: Данилов Юрий Алексеевич основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка №06-03/2016/ДУ/КВ от 25.04.2016 г.

**Часть ЗУЧ площадью 63089** Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.00.2.271, Постановление № 160 от 24.02.2009

**Часть ЗУЧ площадью 49281** Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.00.2.338, Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от

03.06.2006

**Часть ЗУЧ площадью 19779** Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.00.2.340, Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006

**Часть ЗУЧ площадью 5731** Ограничения прав на земельный участок,

предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.00.2.343, Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006

**Часть ЗУЧ площадью 19157** Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.05.0.94, Постановление об утверждении границ территории объекта археологического наследия федерального значения «Курганная группа «Вербовка I» (5 курганов)» расположен по адресу: Ростовская область, Боковский район, 1,6 км к СВ от х. Вербовки № 20/01-01/2664 от 17.06.2020

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 Объект отчуждаемый Продавцом, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности в виде доверительного управления.

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

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

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

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

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

* 1. До заключения Договора Покупатель ознакомился с документацией на Объект, ознакомлен со всеми обременениями Объектов, ознакомлен, что ряд Объектов представляет собой единое землепользование, что по ряду Объектов в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ земельных участков, произвел осмотр Объекта и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил бы Продавец, и которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене Объекта, осведомлен о состоянии Объекта, скрытых и явных дефектах и недостатках Объекта, что не влияет на цену Объекта и принимается Покупателем.

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

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

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

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

* 1. Заключая Договор, Стороны подтверждают, что:
1. данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, какие-либо основания для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
2. Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности Договора;
3. полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица – его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при заключении Договора подписывающие его лица и Стороны не выходят за пределы этих ограничений, о чем Сторонам известно;
4. Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в т.ч. существенное;
5. Договор не является возможным к признанию недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в том числе предусмотренным Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)»;
6. полностью полагаются на заявления и гарантии, изложенные в настоящем разделе Договора, и ответственность за несоответствие действительности каких бы то ни было положений настоящего раздела Договора (в том числе, но, не ограничиваясь, влекущее за собой признание Договора недействительным) целиком несет та Сторона, которая предоставила соответствующие гарантии и заверения.
	1. При продаже Объекта муниципальное образование (поселение), на территории которого находятся Объекты имеет преимущественное право покупки этого Объекта в собственность(ст. 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)
	2. Заключая Договор, Стороны пришли к соглашению, что сделка купли-продажи Объекта совершается под отлагательным условием (ст. 157 Гражданского кодекса Российской Федерации), права и обязанности Сторон по настоящему Договору возникнут в случае, если муниципальное образование (поселение) откажется от преимущественного права покупки Объекта (заявив письменный отказ от преимущественного права покупки или не уведомив в письменной форме Продавца о намерении приобрести Объект в течение 30 (Тридцати) дней со дня поступления извещения Продавца о намерении продать Объект) (далее – «Отлагательное условие»).
	3. Продавец обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания протокола об итогах аукциона известить муниципальное образование (поселение) и Правительство Ростовской области о намерении продать Недвижимое имущество. При этом Продавец обязуется в течение 40 (Сорока) дней с даты заключения настоящего Договора направить в адрес Покупателя уведомление о наступлении или ненаступлении Отлагательного условия. В день получения Покупателем уведомления о наступлении Отлагательного условия Продавец и Покупатель считаются связанными взаимными правами и обязанностями по договору купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Дата возникновения прав и обязанностей по Договору»).
	4. Датой получения Продавцом уведомления о наступлении Отлагательного условия будет считаться:

- при направлении уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении – дата получения уведомления получающей Стороной, либо в случае неполучения (уклонения) получающей Стороной – дата истечения срока хранения почтового отправления, установленная п. 34 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных Приказом Минкомсвязи России от 31.07.2014 № 234 «Об утверждении Правил оказания услуг почтовой связи»;

- при направлении курьерской доставкой – дата, указанная курьерской организацией как дата вручения уведомления по адресу получающей Стороны.

- при доставке уполномоченному представителю получающей Стороны – дата, проставленная получающей Стороной в дату получения уведомления на копии уведомления, свидетельствующая о получении уведомления, получающей Стороной.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. Цена Объекта определена на основании Протокола \_\_\_ рассмотрения заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме по продаже имущества Продавца и подведения итогов процедуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 2021 года и составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей*, НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – «цена Объекта»), а именно:
		1. Стоимость Объекта 1 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.
		2. Стоимость Объекта 2 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.
		3. Стоимость Объекта 3 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.
		4. Стоимость Объекта 4 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.
		5. Стоимость Объекта 5 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.
		6. Стоимость Объекта 6 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.
		7. Стоимость Объекта 7 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.
		8. Стоимость Объекта 8 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.
	2. Цена Объекта является окончательной и не подлежит изменению.
	3. Сумма в размере 20 288 136 (Двадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч сто тридцать шесть) рублей 00 копеек (НДС не облагается), перечисленная Покупателем ранее в качестве задатка для участия в открытом аукционе в электронной форме по продаже имущества Продавца *(платежное поручение № \*\*\* от \*\*\*)*, засчитывается в счет оплаты цены Объекта в Дату возникновения прав и обязанностей по Договору.
	4. Оставшаяся часть цены Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается), подлежит оплате Покупателем в следующем порядке и сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.4.1. *в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с* Даты возникновения прав и обязанностей по Договору путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора, цены недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (НДС не облагается).* |
| *Вариант 2* *для частичной предварительной оплаты с аккредитивом* | 2.4.1. (А) *в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с* Даты возникновения прав и обязанностей по Договору путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора, части цены недвижимого имущества в размере*\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (НДС не облагается).*(Б) *в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с* Даты возникновения прав и обязанностей по Договору Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №2 к Договору, на оставшуюся часть цены недвижимого имущества в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(НДС не облагается)*. |
| *Вариант 3* *посредством аккредитива* | 2.4.1. *в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с* Даты возникновения прав и обязанностей по Договору Покупатель открывает аккредитив за счет собственных средств Покупателя или с использованием кредитных средств на условиях, изложенных в Приложении №2 к Договору, на цену недвижимого имущества в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(НДС не облагается).*  |

* 1. Датой исполнения обязательств Покупателя об оплате цены Объекта является дата поступления денежных средств в размере, указанном в п. 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* *для частичной предварительной оплаты с аккредитивом* | 2.8. До момента полной оплаты цены Объекта Объект признается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Объекта. |
| *Вариант 2* *посредством аккредитива за счет собственных средств Покупателя*  | 2.8. До момента полной оплаты цены Объекта Объект признается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Объекта. |

* + 1. Стороны обязуются совместно подать заявления о погашении залога в течение 20 (Двадцати) рабочих после раскрытия аккредитива (поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме).
		2. Покупатель обязуется не производить без согласия Продавца никаких действий, ведущих к изменению недвижимого имущества (обработка почвы, посев и т.п.) на период с даты подписания Договора до момента погашения ипотеки в ЕГРН.
1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**
	1. Объект передается Продавцом и принимается Покупателем по акту приема-передачи (по форме Приложения №1 к Договору – далее «Акт приема-передачи»), который подписывается Сторонами в срок не позднее 5 (Пяти)рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств, указанных в п. 2.1. настоящего Договора в полном объеме.
	2. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть Объект Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.
	3. Обязательство Продавца передать Объект считается исполненным в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. Продавец обязан:
		1. Передать Покупателю Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.
		2. До даты подписания Акта приема-передачи или до даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в зависимости отболее раннего срока наступления события нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Объекта.
		3. В течение 40 (сорока) дней с даты заключения настоящего Договора направить в адрес Победителя аукциона уведомление о наступлении или ненаступлении Отлагательного условия.
	2. Покупатель обязан:
		1. Произвести оплату цены Объекта на условиях, установленных Договором.
		2. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.
		3. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Объект и проверить его состояние.
		4. С даты подписания Акта приема-передачи включительно или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно в зависимости от более раннего срока наступления события нести бремя его содержания, расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, вносить обязательные к уплате сборы, налоги, а также нести риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также налоговые и иные платежи.
		5. Компенсировать Продавцу все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта, а также сборы, налоги, понесенные Продавцом с даты подписания Акта приема-передачи включительно или даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.
		6. Не производить без письменного согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению Объекта (обработка почвы, посев и т.п.) до даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца или до момента погашения ипотеки в пользу Продавца в ЕГРН в зависимости от того, какая дата наступит позднее.
3. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**
	1. Переход права собственности на Объект к Покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности на Объект переходит от владельцев инвестиционных паев Фонда к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации включительно.
	2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией перехода права собственности на Объект, несет в полном объеме Покупатель.

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

* 1. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за государственной регистрацией перехода прав на Объект от Продавца к Покупателю, в том числе совместно подать заявления и необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в следующие сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1* *для прямых расчетов (полная предварительная оплата)* | * + 1. не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме
 |
| *Вариант 2* *для аккредитивной формы расчетов*  | 5.3.1. не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Продавцом уведомления о размещении на аккредитивном счете денежных средств по Договору в полном объеме. |
| *Вариант 3* *для частичной предварительной оплаты с аккредитивом* | 5.3.1. при наступлении двух событий:1. не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в части, равной 100% суммы предоплаты.
2. не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Продавцом уведомления о размещении на аккредитивном счете денежных средств по Договору в оставшейся части.
 |

5.3.2. 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 прав собственности на Объект посредством подачи документов на регистрацию в электронной форме на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (rosreestr.gov.ru) или обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю в орган регистрации прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты отмены и/или изменения указанных ограничительных мер и возобновления оказания услуг по приему документов для государственной регистрации прав на недвижимости в многофункциональных центрах и органах государственной регистрации.

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

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

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

В случае расторжения Договора в одностороннем внесудебном 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 срока оплаты цены Объекта, установленного пунктом 2.4 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая 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.
	3. За нарушение Покупателем срока оплаты, предусмотренного пп. 4.2.5 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая 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.
	4. Сторона, уклоняющаяся от подачи документов на государственную регистрацию в срок, установленный п. 5.3 Договора, от передачи или принятия Объекта по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора, выплачивает другой Стороне по письменному требованию последней неустойку в размере 0,05 % (ноль целых пять десятых процента) от цены Объекта (п. 2.1 Договора) за каждый день просрочки исполнения обязательства.
	5. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.
	6. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения Продавцом обязательств по Договору, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».
	7. 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, вступает в силу с даты его подписания Сторонами, распространяет свои действия на отношения Сторон, возникшие с даты подписания протокола об итогах аукциона 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 направления. 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:
		1. В случае нарушения Покупателем порядка и срока оплаты цены Объекта (не поступление на счет Продавца оплаты в полном размере и установленные сроки, Покупателем не открыт / не продлен аккредитив в установленный Договором срок и т.п.) Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Покупателю соответствующего письменного уведомления по адресу, указанному в реквизитах Договора.
	4. Указанное в п.9.3 Договора право реализуется посредством направления Продавцом соответствующего письменного уведомления Покупателю. При этом Договор считается расторгнутым с даты получения Покупателем соответствующего уведомления о расторжении Договора. В этом случае задаток, оплаченный Покупателем в соответствии с п. 2.3 Договора, не подлежит возврату Покупателю.
	5. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по Договору, если иное не предусмотрено Договором.
2. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
	1. Стороны безотлагательно (в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня наступления изменения) уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных лицах, адресах и реквизитах банковских счетов, а также любых иных условий, которые могут привести к затруднению для Сторон надлежащим образом исполнять обязательства по Договору.
	2. Все уведомления и иные сообщения, за исключением случаев, когда в Договоре конкретно оговорен иной способ их направления, составляются в письменной форме и направляются по указанным в Договоре адресам (или иным адресам, которые Стороны указали в уведомлении, направленном другой стороне в письменной форме).
	3. Все уведомления и сообщения должны быть направлены почтовой/курьерской службой с подтверждением отправления, вручения второй Стороне и с подтверждением вложенных в отправление документов, и считаются полученными Стороной-адресатом c даты их вручения, указанной в уведомлении о вручении, за исключением случаев, когда в Договоре прямо оговорено иное.
	4. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Капитальные вложения», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать инвестиционные паи Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Капитальные вложения», 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. В день получения Покупателем уведомления о наступлении Отлагательного условия Стороны считаются связанными взаимными правами и обязанностями по настоящему Договору.
	2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
	3. 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[[1]](#footnote-1)
1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** |  **ПОКУПАТЕЛЬ:** |  |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения»** Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4ОГРН: 1027725006638ИНН: 7725206241 КПП: 770201001р/с40701810001700000661в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»к/с 30101810300000000985БИК 044525985**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.**  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.**  |  |
|  |  |  |

Приложение №1

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

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

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Гаврикова Александра Сергеевича, действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* |

|  |
| --- |
|  |
| *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*  |
| *Вариант 2 для Покупателей физических лиц* |

|  |
| --- |
|  |
| *(Ф.И.О полностью)* |

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  |
| *Вариант 3 для Покупателей индивидуальных предпринимателей* |

|  |
| --- |
|  |
| *(Ф.И.О полностью)* |

ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*

|  |
| --- |
|  |
| *(указывается орган, выдавший свидетельство)* |

 |

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

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

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 172 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания ценральной конторы х.Грачев, кадастровый номер: 61:05:600002:434 (далее Объект 1);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 492 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская, кадастровый номер: 61:05:600003: 394 (далее Объект 2);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 460 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ, кадастровый номер: 61:05:600003:397 (далее Объект 3);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 190 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин, кадастровый номер: 61:05:600003:398 (далее Объект 4);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 480 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п.Яблоновский, кадастровый номер: 61:05:600008:186 (далее Объект 5);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 611 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки, кадастровый номер: 61:05:600009:161 (далее Объект 6);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 911 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский, кадастровый номер: 61:05:600011: 83 (далее Объект 7);

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 6 824 400 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов, кадастровый номер61:05:600013:184 (далее Объект 8);

2. Фактическое состояние Объекта соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием Акта осмотрел Объект и осведомлен о состоянии Объекта, скрытых и явных дефектах и недостатках Объекта.

3. Претензии Покупателя к Продавцу по качественному состоянию Объекта, его документационной укомплектованности отсутствуют.

|  |
| --- |
|  |

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

5. Акт подписан

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1* *для прямых расчетов (полная предварительная оплата)* | 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 подписания Сторонами Акта. |
| *Вариант 2* *для аккредитивной формы расчетов*  | в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для Покупателя и 1 (Один) экземпляр для Продавца. |
| *Вариант 3* *для частичной предварительной оплаты с аккредитивом* | в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для Покупателя и 1 (Один) экземпляр для Продавца. |

**ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ СОГЛАСОВАНА:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:****Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения»** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.** | **Покупатель:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.** |

Приложение №2

 к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.
* Срок аккредитива: 45 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 №\_\_\_\_\_\_\_)[[2]](#footnote-2).*
* 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 рентным паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения» (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241,* *в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», к/с 30101810300000000985, БИК 044525985 )*.
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов:

- оригинал или нотариально заверенная копия Договора купли-продажи недвижимого имущества с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю

- оригинал выписки из ЕГРН подтверждающей государственную регистрацию перехода права собственности Покупателя;

* 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 Положением Банка России № 383-П от 19.06.2012 г. «О правилах осуществления перевода денежных средств» и Гражданским Кодексом Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

1. Оформляется, если оплата по Договору осуществляется посредством аккредитива. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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-2)