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

**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 комбинированным фондом «ТрейдКэпитал»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Гаврикова Александра Сергеевича, действующего на основании доверенности от 03.11.2020, удостоверенной Дондовой Л.Е., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Музыки С.А., зарегистрированной в реестре за № 77/847-н/77-2020-10-606, 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:

- Назначение: Нежилое здание. Наименование: Здание погрузочного бокса. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Новаторов, д.1. Кадастровый номер 38:36:000008:6458. Площадь, м²: 657.4 (далее Объект №1);

- Назначение: Нежилое помещение. Наименование: Нежилое помещение. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Новаторов, д.1. Кадастровый номер 38:36:000008:6830. Площадь, м²: 1 290 (далее Объект №2);

- Назначение: Нежилое помещение. Наименование: Нежилое помещение. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Новаторов, д.1. Кадастровый номер 38:36:000008:6832. Площадь, м²: 2 407,3 (далее Объект № 3);

- Назначение: Нежилое помещение. Наименование: Нежилое помещение. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Новаторов, д.1. Кадастровый номер 38:36:000008:6445. Площадь, м²: 2 264,8 (далее Объект № 4);

- Назначение: Нежилое помещение. Наименование: Нежилое помещение. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Новаторов, д.1. Кадастровый номер 38:36:000008:6831. Площадь, м²: 816 (далее Объект № 5);

-Назначение: Нежилое помещение. Наименование: Нежилое помещение. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж №2. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Новаторов, д.1. Кадастровый номер 38:36:000008:6570. Площадь, м²: 819,1 (далее Объект № 6);

- Назначение: Нежилое здание. Наименование: Административно-бытовой корпус. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Новаторов, д.1. Кадастровый номер 38:36:000008:6460. Площадь, м²: 465,6 (далее Объект № 7);

- Назначение: Нежилое помещение. Наименование: Нежилое помещение. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж №2, Этаж 3, Этаж 4. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Новаторов, д.1. Кадастровый номер 38:36:000008:6354. Площадь, м²: 1 790,6 (далее Объект № 8);

-Земельный участок 474 кв. м. Кадастровый номер - 38:36:000008:106, Категория земель - земли населенных пунктов/Разрешенное использование: под эксплуатацию существующего производственного цеха (далее Объект № 9);

-Земельный участок 3343 кв. м. Кадастровый номер - 38:36:000008:139, Категория земель: Земли населённых пунктов/Виды разрешенного использования: для эксплуатации существующего помещения цеха сборного железобетона (далее Объект № 10);

-Земельный участок 2 201 кв. м. Кадастровый номер - 38:36:000008:548, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов (далее Объект № 11);

-Земельный участок 11 028 кв. м. Кадастровый номер - 38:36:000008:105, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения административных и производственных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов (далее Объект № 12).

Объект 1, Объект 2, Объект 3, Объект 4, Объект 5, Объект 6, Объект 7, Объект 8, Объект 9, Объект 10, Объект 11 и Объект 12 далее по тексту Договора совместно именуются «Объект».

* 1. Объект входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТрейдКэпитал» (далее – «Фонд», Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 10 декабря 2009 года в реестре за № 1669-94111421), доверительным управляющим которого 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 12.04.2012 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38-01/063/2012-431 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     2. Объект 2 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10.03.2015г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38/001-38/001/041/2015-5113/1 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     3. Объект 3 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10.03.2015г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38/001-38/001/041/2015-5116/1 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     4. Объект 4 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.01.2015г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38/001-01/270/2014-19/2 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     5. Объект 5 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10.03.2015г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38/001-38/001/041/2015-5114/1 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     6. Объект 6 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12.04.2012 сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38-01/063/2012-439 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     7. Объект 7 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.01.2015г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38/001-01/270/2014-11/2 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     8. Объект 8 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12.04.2012г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38-01/063/2012-442 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     9. Объект 9 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости от 12.04.2012г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38-01/063/2012-450 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     10. Объект 10 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости от 16.01.2015г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38/001-01/270/2014-23/2 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     11. Объект 11 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости от 12.04.2012г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38-01/063/2012-453 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
     12. Объект 12 принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости от 12.04.2012г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Продавца № 38-38-01/063/2012-454 что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020г.
  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, он не обременен правами третьих лиц или обязательствами Продавца в отношении третьих лиц, за исключением обременения Объекта в виде доверительного управления, установленного в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», краткосрочной аренды, ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 – Акционерного общества «Объединенный специализированный депозитарий»;

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

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

* 1. До заключения Договора Покупатель ознакомился с документацией на Объект, в том числе с состоянием системы пожарной сигнализации, Договором аренды, 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 правам на Объект 10, Объект 11 и Объект 12 (правам на земельные участки, указанные в п. 1.1 Договора), Покупатель к Продавцу не имеет.

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

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

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

* 1. Заключая Договор, Стороны подтверждают, что:

1. данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, какие-либо основания для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
2. Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности Договора;
3. полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица – его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при заключении Договора подписывающие его лица и Стороны не выходят за пределы этих ограничений, о чем Сторонам известно;
4. Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в т.ч. существенное;
5. Договор не является возможным к признанию недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в том числе предусмотренным Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)»;
6. полностью полагаются на заявления и гарантии, изложенные в настоящем разделе Договора, и ответственность за несоответствие действительности каких бы то ни было положений настоящего раздела Договора (в том числе, но, не ограничиваясь, влекущее за собой признание Договора недействительным) целиком несет та Сторона, которая предоставила соответствующие гарантии и заверения.
7. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Объекта определена на основании Протокола \_\_\_ рассмотрения заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме по продаже имущества Продавца и подведения итогов процедуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ года и составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, в том числе НДС в размере *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «цена Объекта»), а именно:
      1. Стоимость Объекта 1 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      2. Стоимость Объекта 2 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      3. Стоимость Объекта 3 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      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 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.
      10. Стоимость Объекта 10 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.
      11. Стоимость Объекта 11 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.
      12. Стоимость Объекта 12 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.
   2. Цена Объекта является окончательной и не подлежит изменению.
   3. Сумма в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС в размере *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, 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 Объекта в день заключения Сторонами Договора (п. 2.1. Договора).
   4. Оставшаяся часть цены Объекта в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС в размере *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, подлежит оплате Покупателем в следующем порядке и сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| Вариант для полной предварительной оплаты | 2.4.1. в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе \_\_\_ Договора, цены Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством) |

|  |  |
| --- | --- |
| Вариант для оплаты посредствам аккредитива( в том числе с использованием кредитных средств (с указанием в Договоре реквизитов кредитного договора и Банка-Кредитора) | 2.4.1. в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №2 к Договору, и уведомляет об этом Продавца в соответствии с пп. 4.2.1 Договора., на цену недвижимого имущества в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством/) |

|  |  |
| --- | --- |
| Вариант оплаты  с использованием  номинального счета  ООО «ЦНС» ( в том числе с использованием кредитных средств (с указанием в Договоре реквизитов кредитного договора | 2.4.1.в течение (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Покупатель вносит на номинальный счет ООО «ЦНС» (счет, открытый в ООО «Центр недвижимости от Сбербанка», при заключении договора об оказании услуг «Сервис безопасных расчетов») денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. |

* 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*  *Залог устанавливается при условии оплаты посредством аккредитива* | * 1. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект и до момента полной оплаты его стоимости Покупателем Объект признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязательства по оплате Объекта (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом такой залог будет являться предшествующим залогом по отношению к любому иному залогу, в случае если Объект станет или должен будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости Объекта после удовлетворения требований Продавца.   2. Покупатель обязуется не производить без письменного согласия Продавца никаких действий, ведущих к изменению Объектов 1-12 (ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) до даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца.   3. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения Объекта, возникшего в соответствии с п. 2.8 Договора, в течение *10 (десяти)* рабочих дней с даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца. |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты)* | 2.8. Объект признается не находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Объекта (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). |

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**
   1. Объект передается Продавцом и принимается Покупателем по акту приема-передачи (по форме Приложения №1 к Договору – далее «Акт приема-передачи»), который подписывается Сторонами в срок не позднее *не позднее 5 (пяти) рабочих дней:*

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 Прямые расчеты* | с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме. |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 2 Расчеты с использованием аккредитива/номинального счета ООО «ЦНС» ( в том числе с использованием кредитных средств (с указанием в Договоре реквизитов кредитного договора и Банка-Кредитора)* | с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме. |

* 1. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть Объект Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.
  2. Обязательство Продавца передать Объект считается исполненным в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Продавец обязан:
      1. Передать Покупателю Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 3.1 Договора.
      2. До даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты 1-4 к Покупателю нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Объекта.

|  |  |
| --- | --- |
| *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. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. Произвести оплату цены Объекта на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 4.2.1. Произвести оплату цены Объекта на условиях, установленных Договором, включая, осуществление действий по открытию аккредитива на условиях раздела 2 Договора, а также предоставление документов, подтверждающих факт и условия его открытия, уполномоченному представителю Продавца не позднее одного рабочего дня со дня их получения Покупателем. Копия соответствующих документов направляется Продавцу по электронной почте [olobikyan.ar@am-navigator.ru](mailto:olobikyan.ar@am-navigator.ru) и avetisyan.aa@am-navigator.ru. |
| *Вариант 3 для оплаты с использованием номинального счета ООО «ЦНС»* | 4.2.1. Произвести оплату цены Объекта на условиях, установленных Договором, включая осуществление действий по открытию номинального счета в Обществе с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» на условиях раздела 2 Договора, а также предоставление документов, подтверждающих факт и условия его открытия, уполномоченному представителю Продавца не позднее одного рабочего дня со дня их получения Покупателем. Копия соответствующих документов направляется Продавцу по электронной почте [olobikyan.ar@am-navigator.ru](mailto:olobikyan.ar@am-navigator.ru) и avetisyan.aa@am-navigator.ru. |

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

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

* + 1. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Объекта.
    2. Не производить без письменного согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению Объекта (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос и т.п.) до даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца.

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

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

* 1. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за государственной регистрацией перехода прав на Объект от Продавца к Покупателю, в том числе совместно подать заявления и необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 5 (пяти)рабочих дней с даты выполнения Покупателем обязательств, установленных в п.2.4 Договора.

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

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

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

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

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

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

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

6.1. За нарушение Покупателем сроков оплаты, предусмотренных п. 2.3. и 2.4. Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере *0,01 (ноль целых одна сотая)* процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Покупателем обязанностей по приему Недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере *0,01(ноль целых одна сотая)* процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств.

6.3. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Продавцом обязанностей по подачи документов на государственную регистрацию в срок, установленный Договором и/или передачи недвижимого имущества по акту приема-передачи в срок, установленный Договором, Покупатель вправе в письменной форме требовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,01 (ноль целых одна сотая процента) от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, и которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. Сторона, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы как причину освобождения от ответственности, должна в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно уведомить другую Сторону о возникновении таких обстоятельств. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить соответствующие документы, выдаваемые компетентными органами.

6.5. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.

6.6. 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».

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

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

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

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

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

* 1. Указанное в п. 9.3 Договора право реализуется 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, за исключением случаев, когда в Договоре прямо оговорено иное.
   4. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТрейдКэпитал», 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 комбинированного фонда «ТрейдКэпитал», 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.

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ комбинированным «ТрейдКэпитал»**  Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4  ИНН 7725206241 КПП 770201001  ОГРН 1027725006638  р/с 40701810101700000613  в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»  к/с 30101810300000000985  БИК 044525985  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** |  |
|  |  |  |

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТрейдКэпитал»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Гаврикова Александра Сергеевича, действующего на основании доверенности от 03.11.2020, удостоверенной Дондовой Л.Е., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Музыки С.А., зарегистрированной в реестре за № 77/847-н/77-2020-10-606, 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 Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее имущество (далее именуемое – «Объект»):

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН

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

Приложение №2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* вид – безотзывный, покрытый, безакцептный;
* 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 №\_\_\_\_\_\_\_).*
* 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.
* Частичная оплата по аккредитиву запрещена.
* Срок предоставления документов исполняющий Банк – в течение срока действия аккредитива.
* Все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.
* Получатель средств по аккредитиву: Продавец (*Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ», ИНН 7831001567, КПП 770901001, ОГРН 1027800000480, БИК 044525635, корр/счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу, л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ДЗО)*.
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель.
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *для случаев установления залога Продавца в силу закона* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности недвижимое имущество и залоге (ипотеке) в силу закона;  б. Выписки из ЕГРН, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; в графе «ограничение (обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца. |
| *Вариант 2 для случаев, когда не установлен залог Продавца* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащий штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю;  б. Выписки из ЕГРН, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ . |

* 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.
* В случае истечения срока действия 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.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

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

1. **УСЛОВИЯ НОМИНАЛЬНОГО СЧЕТА ООО «ЦНС»**

* Покупатель обязуется использовать для оплаты номинальный счет Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ОГРН 1157746652150, ИНН 7736249247, далее – ООО «ЦНС») открытого в *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(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 №\_\_\_\_\_\_\_)* (далее - Номинальный счет).
* Сумма Номинального счета: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Покупатель обязуется осуществить необходимые действия для открытия Номинального счета и предоставить Продавцу документы, подтверждающие факт и условия его открытия, а также перечисление на Номинальный счет денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается,на условиях п. 4.2.1 Договора.
* Покупатель гарантирует, что денежные средства, перечисленные на Номинальный счет для оплаты цены Объекта по Договору, будут использованы исключительно для перечисления Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта. Покупатель обязуется не давать поручений ООО «ЦНС» на перечисление денежных средств с Номинального счета третьим лицам.
* Покупатель обязуется не позднее дня, следующего за днем получения Договора купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, дать поручение ООО «ЦНС» на перечисление Продавцу оплаты по Договору в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.
* Денежные средства, перечисленные на Номинальный счет для оплаты цены Объекта по Договору, подлежат перечислению ООО «ЦНС» с Номинального счета на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения ООО «ЦНС» соответствующего поручения от Покупателя с предоставлением Покупателем следующих документов, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

- Договора купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю/ выписки из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию перехода права собственности на Объект к Покупателю.

* Все расходы по осуществлению расчетов по Договору с помощью Номинального счета несет Покупатель.
* В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязательств по открытию Номинального счета на указанных условиях, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке на условиях п. 9.3.1 Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

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