**Договор купли-продажи**

**недвижимого имущества**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года**

Акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Рацио-Рентный» (лицензия на осуществление деятельности в качестве специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов №22-000-1-00005 от 25 ноября 1997 года (бессрочная)), являющееся лицом, осуществляющим прекращение Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Рацио-Рентный» на основании п. 2 и п.11 ст. 31 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и пп.2 п.133 Правил доверительного управления Фондом, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам России 02 октября 2012 года за № 2452**, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Фомичева Ильи Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны**, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Покупатель**»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[1]](#footnote-2), с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор купли – продажи недвижимого имущества (далее - «Договор») на следующих условиях:

1. **Предмет Договора**
	1. По результатам электронных торгов (*посредством*  открытых торгов (торги с использованием открытой формы представления предложений о цене)) по реализации имущества Продавца (далее – Торги) по лоту № \_\_ (Протокол от \_\_ \_\_\_\_ 20\_\_г. № \_\_), проведенных с использованием электронной торговой площадки АО «Российский аукционный дом», сайт в сети Интернет по адресу: [**www.lot-online.ru**](http://www.lot-online.ru), в порядке и на условиях, указанных в сообщении о проведении Торгов, опубликованном на сайте vtbsd.ru , Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель - принять и оплатить в размере, порядке и сроки, установленные Договором следующее недвижимое имущество (далее - Объект):

-Земельный участок (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Указанный Объект находится в надлежащем состоянии и не имеет недостатков, которые следует оговаривать в настоящем Договоре.

* 1. Объект принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Рацио-Рентный», о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .
	2. Продавец заявляет, что до заключения настоящего Договора Объект никому не продан, не подарен, не отчужден, не заложен, не передан в безвозмездное пользование, не находится под арестом, в споре не состоит.

Покупатель считается уведомленным надлежащим образом о том, что на Объект наложено обременение в виде доверительного управления в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации. Одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права в виде доверительного управления.

* 1. В случае расторжения Договора в связи с неисполнением либо частичным исполнением Покупателем обязательств, предусмотренных п.2.1, п. 2.3 настоящего Договора Задаток Покупателю не возвращается.
1. **Порядок расчетов между Сторонами**
	1. За приобретаемый Объект Покупатель уплачивает Продавцу цену (общая стоимость Объекта) в соответствии с Протоколом о результатах Торгов, которая составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек, НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.
	2. Задаток, ранее внесенный Покупателем для участия в Торгах по реализации Объекта в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (ранее и далее – Задаток), засчитывается в счет цены, указанной в п. 2.1 Договора.
	3. Денежные средства, за вычетом суммы Задатка, в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, Покупатель перечисляет на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 5 Договора, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Договора.
	4. Обязанность Покупателя по оплате Объекта считается исполненной с момента зачисления на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 5 настоящего Договора, суммы, указанной в п. 2.1 Договора, с учетом оплаченного в соответствии с п. 2.2 Договора Задатка.
2. **Права и обязанности Сторон**
	1. **Продавец обязуется:**
		1. С даты подписания настоящего Договора до момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю не обременять правами, сохраняющимися в соответствии с законодательством Российской Федерации после перехода права собственности на Объект к Покупателю, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.
		2. Передать Покупателю Объект с подписанием Передаточного акта согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю при условии получения Продавцом денежной суммы, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, в полном объеме, а также пени и штрафов, указанных в п. 4.7 настоящего Договора. С момента подписания Передаточного акта на Объект, Покупатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.

 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности, указанной в п. 3.2.2 настоящего Договора, такое неисполнение является уклонением Покупателя от приема Объекта, при этом Продавец не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязанности по передаче Объекта в сроки, предусмотренные первым абзацем настоящего пункта Договора.

* + 1. В случае прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект вернуть Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в качестве оплаты цены Объекта по настоящему Договору, но не более фактически полученной Продавцом суммы, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения требования Покупателя о возврате уплаченных денежных средств, при условии возврата Объекта Продавцу Покупателем (если Объект к этому моменту фактически передан Покупателю), по реквизитам, указанным в соответствующем требовании Покупателя с указанием банковских реквизитов для возврата.
		2. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц за счет Покупателя при условии выполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных в п. 3.2.4 и 3.2.5 настоящего Договора, совершать действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю, в том числе, подавать и подписывать все необходимые документы, совершать иные действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект к Покупателю.

Государственная регистрация перехода права собственности на Объект к Покупателю осуществляется только после выполнения Покупателем обязательств по оплате Объекта, предусмотренного разделом 2 настоящего Договора, в полном объеме, что подтверждается справкой от Продавца об оплате цены Объекта в полном объёме. Указанная справка предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, вместе с остальными необходимыми для такой регистрации документами.

Все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект подаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения Продавцом денежной суммы, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, в полном объеме и выполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п.3.2.4 – 3.2.5 настоящего Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязанностей, указанных в п. 3.2.4, 3.2.5 настоящего Договора, Продавец не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязанности, предусмотренной первым абзацем п. 3.1.4 настоящего Договора.

* 1. **Покупатель обязуется:**
1. Оплатить приобретаемый Объект в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре.
2. Принять Объект от Продавца с подписанием Передаточного акта на Объект согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения уведомления от Продавца о готовности передать Объект, во временном промежутке, указанном в уведомлении.
3. С момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю или с момента передачи Покупателю по Передаточному акту Объекта (в зависимости от того, какое из указанных событий наступило ранее и в случае если Стороны придут к соглашению о передаче Объекта Покупателю до государственной регистрации перехода права собственности), Покупатель обязуется нести бремя по содержанию Объекта в полном объеме. В случае оплаты Продавцом каких либо расходов, указанных в настоящем пункте, начисленных Продавцу за содержание Объекта начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю или начиная с даты передачи Покупателю Объекта по Передаточному акту (в зависимости от того, какое из указанных событий наступило ранее и в случае если Стороны придут к соглашению о передаче Объекта Покупателю до государственной регистрации перехода права собственности), Покупатель обязуется возместить их Продавцу в течение 20 (Двадцати) дней с даты направления Продавцом Покупателю соответствующего уведомления по адресу Покупателя, указанному в разделе 5 Договора.
4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект к Покупателю в размере, определяемом в соответствии с действующим на дату подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект законодательством Российской Федерации, а также все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю.
5. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора выполнить все необходимые действия, подписать и предоставить Продавцу все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект либо уполномочить посредством выдачи нотариально оформленной доверенности третье лицо на совершение от имени Покупателя действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и на подписание от имени Покупателя документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.
	1. **Продавец имеет право:**

3.3.1. В случае неисполнения либо частичного исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п.2.1, 2.3 и 3.2.2 настоящего Договора, расторгнуть настоящий Договор путем одностороннего отказа от его исполнения без какого-либо судебного решения, направив об этом письменное уведомление Покупателю по реквизитам, указанным в разделе 5 настоящего Договора.

При таких обстоятельствах Договор будет считаться расторгнутым в дату направления Продавцом Покупателю уведомления Продавца об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. При этом в случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте Договора Стороны предпримут все необходимые действия и подпишут все необходимые документы для возврата Сторон в первоначальное положение. При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Покупателя реквизитов для возврата денежных средств Продавец возвращает Покупателю ранее оплаченные по настоящему Договору денежные средства (но не более фактически полученной Продавцом суммы).

* 1. **Покупатель имеет право:**

3.4.1. В судебном порядке требовать расторжения настоящего Договора в случае нарушения Продавцом пунктов 1.4, 3.1.1, 3.1.2 настоящего Договора.

* 1. В случае приостановления процедуры государственной регистрации регистрационным органом или в случае отказа в принятии документов на регистрацию права собственности на Объект на Покупателя (в том числе, если регистрационный орган требует внести изменения в настоящий Договор), каждая Сторона обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить дополнительные документы, которые были запрошены регистрационным органом, за исключением документов/материалов, в отношении которых нормативно предусмотрен иной срок оформления и которые должны быть предоставлены по истечении такого срока, а также подписать необходимые дополнения и изменения к настоящему Договору, а также осуществить в течение 5 (Пяти) рабочих дней все действия по устранению иных препятствий в регистрации права собственности на Объект на Покупателя.
1. **Иные условия**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором. В качестве подтверждения подписания настоящего Договора Стороны имеют право обменяться электронными скан-копиями настоящего Договора, подписанного другой Стороной, с последующим обязательным отправлением оригиналов на бумажных носителях по указанным в разделе 5 настоящего Договора адресам в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента отправки электронной скан-копии Договора. Обмен электронными скан-копиями настоящего Договора осуществляется Сторонами по указанным в разделе 5 настоящего Договора адресам электронной почты.

Настоящим Договором Стороны добровольно и свободно выражают свое волеизъявление и подтверждают, что сделка совершена не под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителей Сторон, в случае, если такие участвуют, а также не является кабальной.

* 1. Настоящий Договор отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые были приняты Сторонами в отношении предмета Договора в устной или письменной форме до заключения Договора.
	2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненный таким неисполнением реальный ущерб (во избежание сомнений, упущенная выгода возмещению не подлежит). Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие 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 этих обстоятельств Сторона обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.
	3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.
	4. Переход права собственности на Объект подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
	5. В случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект по причинам, не зависящим от воли Сторон, настоящий Договор прекращается невозможностью исполнения. В этом случае Стороны в течение 5 (Пяти) рабочих дней после вынесения отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект, обязуются подписать Передаточный акт о возврате Объекта Продавцу (если Объект был ранее передан Покупателю).
	6. В случае просрочки Покупателем уплаты цены за Объект, указанной в п. 2.1 Договора, а также любой ее части, в сроки, указанные в п. 2.3 настоящего Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 2 % (Двух процентов) от суммы несвоевременно уплаченной задолженности за первый день просрочки и 0,1% (Ноль целых одной десятой процента) от суммы несвоевременно уплаченной задолженности за каждый последующий день просрочки платежа. Неоплата (неполная оплата) Объекта Покупателем является существенным нарушением Договора.

 Продавец уведомляет Покупателя об имеющейся задолженности Покупателя по Договору путем вручения Покупателю Продавцом уведомления на руки под роспись либо направления Покупателю Продавцом телеграммы, заказного письма, иного почтового отправления по реквизитам, указанным в разделе 5 настоящего Договора, либо иным способом.

 Покупатель несет ответственность по обязательствам, возникающим из настоящего Договора или в связи с ним.

* 1. Все претензии по техническому состоянию Объекта могут быть заявлены Покупателем только в процессе приемки Объекта, Продавец не несет ответственность за недостатки Объекта, установленные впоследствии.
	2. Покупатель обязан сохранять конфиденциальность в отношении любой информации документов, электронных записей и прочих рабочих материалов, полученных от Продавца в процессе взаимодействия по настоящему Договору, как в период его действия, так и в течение 5 (Пять) лет после его исполнения. Под конфиденциальной информацией, в целях исполнения настоящего Договора понимается вся информация, полученная Покупателем в процессе взаимодействия, независимо от того, указал ли Продавец на данную информацию как на конфиденциальную. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Стороны могут предоставить конфиденциальную информацию следственным, судебным, налоговым органам, а также федеральным органам исполнительной власти в части, истребованной указанными органами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Покупатель обязан незамедлительно уведомить Продавца о получении любых требований о раскрытии конфиденциальной информации.
	3. Покупатель уведомлен о том, что ст. 40 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ от 29.11.2001 года запрещает управляющей компании закрытого паевого инвестиционного фонда совершать сделки по отчуждению имущества владельцам инвестиционных паев данного закрытого паевого инвестиционного фонда, а также участникам, преобладающим (основным) обществам участника, дочерним (зависимым) обществам (указывается в случае, если Покупателем является юридическое лицо) Продавца, акционерного общества «Управляющая компания «Рацио-капитал». Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора:

- не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда под управлением Продавца, акционерного общества «Управляющая компания «Рацио-капитал» и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда под управлением Продавца, акционерного общества «Управляющая компания «Рацио-капитал»;

- не является участником, преобладающим (основным) обществом участника, дочерним (зависимым) обществом (указывается в случае, если Покупателем является юридическое лицо) Продавца, акционерного общества «Управляющая компания «Рацио-капитал» и гарантирует, что до полного исполнения Договора не станет участником, преобладающим (основным) обществом участника, дочерним (зависимым) обществом Продавца, акционерного общества «Управляющая компания «Рацио-капитал»;

В случае нарушения условий, предусмотренных настоящим пунктом все неблагоприятные финансовые последствия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, возлагаются на Покупателя.

* 1. Каждая Сторона заверяет другую Сторону и гарантирует ей по состоянию на (a) дату подписания настоящего Договора, (b) дату государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект, и на (с) дату подписания Передаточного акта что: Сторона получила все разрешения Государственных органов (если применимо), соблюдены все корпоративные процедуры и получены решения и одобрения органов управления Стороны и прочие разрешения и согласия, необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора:

 - в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации,

 - учредительными или внутренними документами данной Стороны,

 - учредительными или внутренними документами участников (учредителей) Стороны (если применимо),

 - или необходимые на иных основаниях.

* 1. Содержание ст. 167, 223, 460, 551, 554 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонам известно.
	2. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров с обязательным соблюдением претензионного досудебного порядка. Срок ответа на претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения Стороной. В случае отсутствия ответа на претензию в течение указанного срока либо в случае не достижения соглашения Сторон спор рассматривается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с подсудностью по месту нахождения Продавца.
	3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	4. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, второй и третий экземпляры Договора передаются Продавцу и Покупателю.
1. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| АО ВТБ Специализированный депозитарий Д.У. **Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Рацио-Рентный»**, являющееся лицом, осуществляющим прекращение Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Рацио-Рентный» 129090, РОССИЯ, Г. МОСКВА, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МЕЩАНСКИЙ ВН.ТЕР.Г., ЩЕПКИНА УЛ., Д. 4, ЭТАЖ 8, ПОМЕЩ./КОМ. II/1info@vtbsd.ruИНН 7705110090, ОГРН 1027739157522,КПП 770201001р/с 40701810900030000274, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) В Г. МОСКВЕ. |  |
| **Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / И.Н. Фомичев** |  |

1. В случае если покупателем является физическое лицо, изложить в следующей редакции: «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*Ф.И.О.*), паспорт серии \_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. *(дата выдачи)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(кем выдан)*, именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель», [↑](#footnote-ref-2)