**Проект договора купли-продажи**

*Начало формы договора*

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Акционерное общество «Управляющая компания «НИК Развитие»**, адрес местонахождения: 119002, г. Москва, пер. Сивцев Вражек, д. 29/16, офис 612, ИНН 7716509585, КПП 770401001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России №46 по городу Москве «01» июля 2004 года, ОГРН 1047796474824, **являющееся доверительным управляющим (Д.У.) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Технопарк»** (далее - «Фонд») согласно Правилам доверительного управления, зарегистрированным Федеральной службой по финансовым рынкам 02.02.2010 г. за № 1725-94164452, именуемое в дальнейшем «**Продавец»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (-ое) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, следующее недвижимое имущество (далее именуется «Недвижимое имущество):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Недвижимое имущество принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. В отношении Недвижимого имущества зарегистрировано обременение доверительным управлением, установленным в пользу Акционерного общества «Управляющая компания «НИК Развитие», государственная регистрация прекращения которого осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

***\* Относительно объекта Недвижимого имущества с кадастровым номером 66:45:0000000:9946:*** В отношении части помещений, входящих в состав Недвижимого имущества, а именно в отношении помещений №19 (18,6 кв.м.), №21 (13,2 кв.м.), №22 (2,3 кв.м.), №25 (2,6 кв.м.), которые не имеют самостоятельного функционального назначения, носят исключительно технический вспомогательный характер и предназначены для обслуживания здания в целом, зарегистрировано также право общей долевой собственности Ершова Александра Геннадьевича (являющегося собственником помещений 1 и 2 этажей здания, в котором расположено Недвижимое имущество), номер и дата государственной регистрации права: № 66-66/003-66/003/355/2016-82/2 от 17.03.2016, пропорционально площади помещений, принадлежащих на праве собственности. Кроме того, в пользу Ершова Александра Геннадьевича установлен бессрочный сервитут в отношении части помещений, входящих в состав Недвижимого имущества, а именно в отношении помещений №№ 24, 20, 17, с целью обеспечения доступа в принадлежащие ему на праве общей долевой собственности нежилые помещения №№ 19, 21, 22, 25, с установлением ширины прохода 0,8 м, общей площадью 20.5 кв.м (схема сервитута прилагается – Приложение 1 к настоящему Договору).

1.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Недвижимое имущество не заложено, под арестом и запрещением не состоит, не является предметом судебного спора, не обещано, не продано, не подарено, не внесено в уставный капитал, не является предметом опциона, не обременено иными правами третьих лиц, за исключением указанных в п. 1.3. настоящего Договора.

1.5. Продавец гарантирует, что им соблюдены все необходимые процедуры и получены все необходимые одобрения, обязательные для заключения настоящего Договора.

1.6. До заключения настоящего Договора Покупатель произвел осмотр Недвижимого имущества и нашел его состояние и качество на момент продажи Покупателю удовлетворительными, каких-либо существенных недостатков, в том числе неустранимых либо делающих Недвижимое имущество непригодным к эксплуатации в соответствии с его назначением, им не обнаружено.

Покупатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора Продавец предоставил ему полную и исчерпывающую информацию о Недвижимом имуществе.

1.7. Право собственности на Недвижимое имущество у Покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности (п. 2. ст. 223 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**2. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА** **И ПЕРЕХОД ПРАВА   
СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОе ИМУЩЕСТВо**

2.1. В соответствии с п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача Недвижимого имущества осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами. Одновременно с передачей Недвижимого имущества Продавец передает Покупателю комплект ключей от Недвижимого имущества.

2.2. Передача Недвижимого имущества осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты полного исполнения Покупателем обязательства по оплате Цены Недвижимого имущества в размере, установленном п. 3.1. настоящего Договора.

2.3. Стороны обязуются предоставить в орган регистрации прав или иную организацию, уполномоченную на прием документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, необходимые документы в целях проведения государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Продавцом уведомления об открытии аккредитива согласно п. 3.3. настоящего Договора, в согласованную между собой дату.

2.4. Право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество в органе регистрации прав.

2.5. В соответствии п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились о том, что до полной оплаты Цены Недвижимого имущества право залога на Недвижимое имущество у Продавца не возникает.

2.6. С даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество ответственность за сохранность Недвижимого имущества и риск его случайной гибели несет Покупатель.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Недвижимого имущества, указанного в [п. 1.](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=3217;fld=134;dst=100004)1. настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, в том числе НДС по ставке согласно действующему законодательству РФ (далее именуется «Цена Недвижимого имущества»).

3.2. Покупатель обязуется оплатить Цену Недвижимого имущества до передачи ему Недвижимого имущества по Акту приема-передачи (предварительная оплата) в следующем порядке:

3.2.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, в том числе НДС по ставке согласно действующему законодательству РФ, уплаченная Покупателем как победителем торгов в качестве задатка согласно Договору о задатке №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ г., засчитывается в счет оплаты по настоящему Договору.

3.2.2. Сумма в размере Цены Недвижимого имущества, установленной п. 3.1. настоящего Договора, за вычетом суммы, установленной п. 3.2.1. настоящего Договора, оплачивается Покупателем посредством использования Сторонами аккредитивной формы расчетов в порядке и сроки, определенные настоящим договором, но не позднее 3 (Трех) месяцев с даты заключения настоящего Договора.

3.3. Для исполнения обязательств, указанных в п. 3.2.2 настоящего Договора, в срок, не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора, Покупатель в качестве плательщика, в соответствии с требованиями Положения Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств», обязан открыть в банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив на условиях, предусмотренных настоящим Договором, и уведомить об этом Продавца с предоставлением оригиналов подтверждающих документов с указанием реквизитов аккредитива.

3.4. Аккредитив, открываемый Покупателем для исполнения обязательств по оплате Цены Недвижимого имущества согласно п. 3.2.2. настоящего Договора, должен содержать следующие обязательные условия:

* Наименование банка-эмитента и исполняющего банка, реквизиты банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН Банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Наименование плательщика, реквизиты плательщика: Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, счет в банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Наименование банка получателя средств, реквизиты банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН Банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Наименование получателя средств: **АО «УК «НИК Развитие» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Технопарк»**, ИНН 7716509585;
* Счет получателя средств: р/с 40701810138000002114 в ПАО Сбербанк г. Москвы, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225;
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;
* Вид аккредитива: безотзывный, покрытый (депонированный);
* Условие оплаты: без акцепта;
* Назначение платежа (наименование товаров (работ, услуг), для которых открывается аккредитив): Оплата по **Договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.** купли-продажи недвижимого имущества, в т.ч. НДС;
* Срок действия аккредитива, период предоставления документов: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
* Перечень документов, при предоставлении которых исполняющий банк осуществляет платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива): Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности Покупателя на Недвижимое имущество;
* Документы по аккредитиву могут представляться в электронном виде, в том числе с использованием информационных систем;
* Ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств: в соответствии с законодательством РФ;
* Покупатель не вправе изменять условия аккредитива до истечения срока его действия;
* Частичное использование аккредитива – не разрешено. Исполнение третьим лицам не разрешено;
* Закрытие аккредитива производится по истечении срока действия аккредитива. Банк-эмитент обязан зачислить неиспользованную сумму покрытого (депонированного) аккредитива на счет плательщика, с которого депонировались средства.

3.5. Все расходы по аккредитиву, включая комиссию по раскрытию аккредитива, берет на себя Покупатель.

3.6. Стороны не вправе изменять условия настоящего раздела в одностороннем порядке.

3.7. Обязательство Покупателя по оплате Цены Недвижимого имущества считается полностью исполненным с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора.

3.8. В том случае, если государственная регистрация перехода права собственности на Недвижимое имущество была приостановлена на срок более чем 1 (Один) месяц, по решению регистрирующего органа либо по заявлению Покупателя (представителя Покупателя), Покупатель обязуется продлить срок действия аккредитива на срок приостановки государственной регистрации прав, но не менее чем на 1 (Один) месяц. В этом случае Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором устанавливается новый срок оплаты денежных средств, указанный в п. 3.2.2. настоящего Договора.

3.9. В случае если регистрирующим органом по любым причинам будет принято решения об отказе в регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, настоящий Договор будет считаться расторгнутым, и Продавец обязан возвратить Покупателю сумму денежных средств, оплаченных Покупателем в размере и порядке п. 3.2.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего решения регистрирующего органа, путем перечисления вышеуказанной суммы на расчетный счет Покупателя, указанный в настоящем Договоре.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Продавец обязуется:**

4.1.1. Передать Покупателю Недвижимое имущество, указанное в [п. 1.1](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=44345;fld=134;dst=100006). настоящего Договора.

4.1.2. Подготовить все необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

4.1.3. Оказывать Покупателю возможную, необходимую и достаточную помощь для осуществления мероприятий, связанных с государственной регистрацией перехода прав на Недвижимое имущество по настоящему Договору, в том числе, но не ограничиваясь, предоставлять дополнительные документы, сведения, информацию.

4.1.4. Передать Недвижимое имущество Покупателю по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.5. Оплачивать расходы на содержание и эксплуатацию Недвижимого имущества, в том числе коммунальные услуги, до даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество, а в случае наличия задолженности по внесению платежей за содержание Недвижимого имущества и за коммунальные услуги за период до даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество, погасить такую задолженность за свой счет.

4.1.6. Не производить никаких действий по переустройству или переоборудованию Недвижимого имущества до момента его передачи Покупателю по Акту приема-передачи.

4.1.7. На дату заключения настоящего Договора предоставить все необходимые документы, подтверждающие согласование настоящей сделки Специализированным депозитарием фонда.

**4.2. Покупатель обязуется:**

4.2.1. Оплатить приобретаемое Недвижимое имущество в полном объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. Принять Недвижимое имущество у Продавца на условиях, предусмотренных настоящим Договором, и подписать Акт приема-передачи Недвижимого имущества в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.3. Подготовить все необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

4.2.4. Нести расходы по аккредитиву и по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на Недвижимое имущество.

4.2.5. Оплачивать расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Недвижимого имущества, в том числе расходы по оплате коммунальных услуг, с даты государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество.

4.2.6. Не производить никаких действий по переустройству или переоборудованию Недвижимого имущества до момента принятия от его Продавца по Акту приема-передачи.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Покупателем установленных настоящим Договором сроков и/или порядка оплаты Цены Недвижимого имущества, выразившегося в т.ч. в нарушении срока открытия аккредитива, установленного п. 3.3. настоящего Договора, открытии аккредитива в неполной сумме в установленный настоящим Договором срок, Продавец вправе предъявить Покупателю требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении указанного требования Покупатель уплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы денежных средств, срок внесения которой нарушен, за каждый день просрочки, но не более 10% (Десяти процентов) от Цены Недвижимого имущества. Неустойка начисляется начиная с 6-го рабочего дня начала просрочки.

5.3. В случае нарушения любой из Сторон предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора срока передачи и принятия Недвижимого имущества, Сторона, допустившая нарушение, по требованию другой Стороны уплачивает неустойку (пени) в размере 0,1% (Одна десятая процента) от Цены Недвижимого имущества за каждый календарный день просрочки, но не более 10% (Десяти процентов) от Цены Недвижимого имущества. Неустойка начисляется начиная с 6-го рабочего дня начала просрочки.

5.4. В случае нарушения любой из Сторон предусмотренного п. 2.3. настоящего Договора срока предоставления документов в целях проведения государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, Сторона, допустившая нарушение, по требованию другой Стороны уплачивает неустойку (пени) в размере 0,1% (Одна десятая процента) от Цены Недвижимого имущества за каждый календарный день просрочки, но не более 10% (Десяти процентов) от Цены Недвижимого имущества. Неустойка начисляется начиная с 6-го рабочего дня начала просрочки.

5.5. Уплата неустойки, возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.6. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Продавцом своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к АО «УК «НИК Развитие» и оплачиваются АО «УК «НИК Развитие» за счет собственных средств.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора, подлежат разрешению путем переговоров. Сторона, считающая свои права нарушенными, обязана направить другой Стороне письменное заявление (претензию) с указанием своих требований. Сторона, получившая такое заявление (претензию), обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней удовлетворить заявленные в нем требования либо направить мотивированный письменный отказ.

6.2. Если возникший спор не будет разрешен в претензионном порядке, установленном п. 6.1 настоящего Договора, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, наводнения, революции, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон) освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное исполнение обязательств по настоящему Договору.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления таких обстоятельств, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывания наступления обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

**8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств либо до его расторжения или прекращения его действия в порядке или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ или условиями настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время его действия по взаимному соглашению Сторон.

8.3. Продавец вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив Покупателю письменное уведомление, в случае нарушения Покупателем предусмотренного настоящим Договором срока оплаты Цены Недвижимого имущества (на основании п. 2 ст. 487 и/или п. 2 ст. 405 Гражданского кодекса РФ), выразившегося в нарушении срока открытия аккредитива, установленного п. 3.3. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) рабочих дней, или в открытии аккредитива в неполной сумме и не исправлении такого нарушения в течение 5 (Пять) рабочих дней, либо в случае неисполнения аккредитива. В этом случае сумма, уплаченная Покупателем как победителем торгов в качестве задатка, Покупателю не возвращается и остается у Продавца в качестве штрафа.

8.4. В случае нарушения Стороной предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора срока приемки/передачи Недвижимого имущества более чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней или отказа от приемки/передачи Недвижимого имущества и подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества, другая Сторона вправе обратиться в суд о понуждении Стороны, допустившей указанные нарушения, к исполнению ее обязательств по настоящему Договору принять/передать Недвижимое имущество. Сторона, допустившая указанные нарушения, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой приема-передачи Недвижимого имущества, включая все судебные расходы, совершенные другой Стороной в связи с подачей соответствующего иска, в полном объеме.

8.5. В случае если одна из Сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации, включая все судебные расходы, совершенные другой Стороной в связи с подачей соответствующего иска, в полном объеме.

8.6. Стороны подтверждают и признают, что суммы штрафов, установленные настоящим Договором, являются разумными, обоснованными и соразмерными негативным для Сторон последствиям, вызванным действиями другой Стороны или допущенными ею нарушениями, явившимися основанием для расторжения настоящего Договора.

8.7. При расторжении настоящего Договора, в том числе по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, Стороны обязаны вернуть друг другу все полученное по настоящей сделке в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения действия настоящего Договора, при этом Продавец вправе удержать из суммы денежных средств, подлежащих возврату Покупателю, суммы начисленных в соответствии с условиями настоящего Договора неустоек (пени, штрафов), в том числе штрафа, предусмотренного п. 8.3.1. настоящего Договора.

В целях исполнения настоящего Договора под возвратом Покупателем Продавцу Недвижимого имущества в связи с расторжением настоящего Договора понимается внесение в Единый государственный реестр недвижимости записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Недвижимое имущество и о государственной регистрации обременения Недвижимого имущества доверительным управлением, установленным в пользу АО «УК «НИК Развитие» и передача Недвижимого имущества Покупателем Продавцу по Акту приема-передачи (возврата), подписываемому Сторонами, одновременно с передачей Покупателем Продавцу комплекта ключей от Недвижимого имущества.

8.8. Для возврата Продавцом Покупателю денежных средств, Продавец использует реквизиты расчетного счета Покупателя, указанные в настоящем Договоре. В случае изменения реквизитов расчетного счета, Покупатель обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить Продавца о новых реквизитах расчетного счета. В случае нарушения Покупателем предусмотренного настоящим пунктом срока предоставления Продавцу сведений, необходимых для исполнения Продавцом предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством обязательств по возврату денежных средств, или в случае невозможности возврата денежных средств на расчетный счет Покупателя, реквизиты которого указаны в настоящем Договоре или уведомлении Покупателя, по причинам, не зависящим от Продавца, Продавец не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по возврату денежных средств. Датой возврата денежных средств Покупателю считается дата списания денежных средств с корреспондирующего счета банка Продавца.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор считается исполненным должным образом при выполнении следующих условий:

- оплаты Покупателем указанной в настоящем Договоре Цены Недвижимого имущества в полном объеме на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

- передачи Продавцом Покупателю Недвижимого имущества по Акту приема-передачи на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

- государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

9.2. Продавец подтверждает, все корпоративные процедуры, необходимые для отчуждения Недвижимого имущества, соблюдены и исполнены.

9.3. Покупатель-физическое лицо подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоит, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. /

Покупатель-юридическое лицо подтверждает, все корпоративные процедуры, необходимые для приобретения Недвижимого имущества, соблюдены и исполнены.

9.4. Покупатель подтверждает, что на дату заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Технопарк», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Технопарк».

Покупатель подтверждает, что на дату заключения настоящего Договора не является акционером Акционерного общества «Управляющая компания «НИК Развитие», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет являться акционером Акционерного общества «Управляющая компания «НИК Развитие».

9.5. Любая корреспонденция, в т.ч. сообщения, уведомления, извещения, которая должна быть отправлена по условиям настоящего Договора одной из Сторон другой Стороне, может быть отправлена почтой заказным письмом или доставлена по адресам, указанным в настоящем Договоре, под подпись принимающей Стороны.

Датой получения (доставки) такой корреспонденции считается дата ее вручения адресату. Корреспонденция считается полученной (доставленной) и в том случае, когда она была должным образом направлена, но не была фактически получена адресатом по обстоятельствам, не зависящим от отправителя. В случае не вручения (не доставки) корреспонденции адресату, по причинам, не зависящим от отправителя, либо при отсутствии информации о вручении (доставки)  надлежаще отправленной корреспонденции, корреспонденция считается полученной (доставленной) по истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента ее отправки адресату.

9.6. В случае изменения реквизитов, в т.ч. адресов, фирменного наименования, Ф.И.О., паспортных данных, платежных реквизитов, а также в случае реорганизации в течение срока действия настоящего Договора, Сторона, затронутая соответствующими изменениями, обязуется в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты вступления в силу таких изменений уведомить другую Сторону о соответствующих изменениях.

В случае если Сторона своевременно не уведомит другую Сторону о соответствующих изменениях и при этом последняя направит первой Стороне корреспонденцию с использованием известных ей реквизитов, то такая корреспонденция считается отправленной надлежащим образом.

9.7. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора.

9.8. Во всем остальном, что осталось неурегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

9.10. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| **АО «УК «НИК Развитие»**  **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Технопарк»**  Адрес: 119002, г. Москва, пер. Сивцев Вражек, д.29/16, офис 612.  ОГРН 1047796474824,  ИНН 7716509585, КПП 770401001  Банковские реквизиты:  р/с 40701810138000002114  в ПАО Сбербанк г. Москвы,  к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.  Тел.: +7 (499) 213-00-60, +7 (499) 241-35-86.  Электронная почта: corporate@natinco.ru | ***Для физических лиц***  *Фамилия, имя, отчество (если имеется) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *Гражданство:*  *Дата рождения: \_\_\_года, место рождения: \_\_\_\_\_\_*  *Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  ***Для юридических лиц***  *Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *ОРГН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_*  *Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  *(должность)*  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  *(подпись, фамилия, инициалы)*  М.П. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  *(должность – для юридического лица)*  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  *(подпись, фамилия, инициалы)*  М.П. |

*Конец формы договора*