**Договор купли-продажи**

**недвижимости**

Москва \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202      года

**Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами»** Д**.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Е3 Групп»**, в лице      , действующе      на основании      , именуемое далее – **«Продавец»**, с одной стороны, и

     , именуем      далее – **«Покупатель»,** с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящий Договор купли – продажи объектов недвижимости (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

## Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить объекты недвижимости:

- земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Сланцевский район, Сланцевское городское поселение, г. Сланцы, ул. Чайковского, д.6; кадастровый номер: 47:28:0301049:4; общая площадь: 8976 кв.м; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома до 4 этажей (под жилую застройку - малоэтажную, среднеэтажную);

- нежилое здание Сланцевская средняя общеобразовательная школа №2, расположенное по адресу: Ленинградская область, Сланцевский район, г.Сланцы, ул.Чайковского, д.6; на вышеуказанном земельном участке с кадастровым номером: 47:28:0301049:4, кадастровый номер: 47:28:0000000:1590; общая площадь: 1317,2 кв.м,

(далее совместно – объекты недвижимости).

Объекты недвижимости принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Е3 Групп» на праве общей долевой собственности.

В отношении объектов недвижимости имеются следующие ограничения/обременения прав/объектов недвижимости: доверительное управление; лицо, в пользу которого установлено обременение – Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

## Продавец гарантирует, что он заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных условиях и Договор не является кабальной сделкой.

## Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора объекты недвижимости не являются предметом судебного спора, не состоят под арестом и не обременены правами третьих лиц, за исключением вышеуказанного обременения в виде доверительного управления, никому другому не проданы, не подарены, не обещаны.

## Стороны при заключении Договора дают друг другу заверения, что в отношении них не подано заявление о признании несостоятельным (банкротом) и не возбуждена процедура банкротства.

## Подписывая Договор, Стороны подтверждают, что получили все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и документами Сторон для заключения и исполнения Договора, в том числе если Покупатель состоит в браке – согласие специализированного депозитария и нотариально удостоверенное согласие супруг\_\_\_\_ Покупателя. При этом данные согласия не отозваны и действуют на момент подписания Договора.

## Подписывая Договор, Стороны подтверждают, что он заключается ими на рыночных условиях.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. С даты заключения Договора до фактической передачи объектов недвижимости Покупателю не ухудшать их состояния.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить объекты недвижимости в порядке и на условиях Договора.

2.3. Стороны обязуются предоставить документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществить иные действия, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к Покупателю, в течение       (     ) рабочих дней с даты оплаты объектов недвижимости Покупателем.

**3. Стоимость и порядок расчетов**

3.1. Общая стоимость объектов недвижимости составляет       (     ) рубл            копе     :

* + стоимость земельного участка составляет       (     ) рубл            копе     , НДС не облагается;
  + стоимость здания составляет       (     ) рублей, в том числе НДС по ставке 20% -       (     ) рублей       копе     .

3.2. Объекты недвижимости оплачиваются Покупателем путем перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 7 Договора, в размере, указанном в пункте 3.1. Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора.

Сумма внесенного Покупателем задатка засчитывается в счет оплаты соответствующей части стоимости объектов недвижимости.

3.3. Стороны договорились, что объекты недвижимости не признаются находящимся в залоге у Продавца до их оплаты Покупателем (п.5 ст. 488 ГК РФ).

3.4. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 Договора.

3.5. Расходы по оплате государственной пошлины лежат на Покупателе.

**4. Состояние объектов недвижимости и порядок их передачи**

4.1. До подписания Договора объекты недвижимости осмотрены Покупателем, Покупатель ознакомлен со всеми документами на объекты недвижимости и информацией, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости об указанных объектах недвижимости, претензии по результатам осмотра и ознакомления со стороны Покупателя к Продавцу отсутствуют, Покупатель удовлетворен результатами осмотра и ознакомления, а также вышеуказанной информацией.

4.2. Объекты недвижимости передаются Покупателю по акту приема-передачи (далее - «Акт»), содержащему сведения об их состоянии. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в Акте.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения каждого из объектов недвижимости переходит к Покупателю с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на соответствующий объект недвижимости.

4.4. Стороны обязуются подписать Акт в течение 7 (семи) рабочих дней после получения Продавцом Договора с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к Покупателю. Продавец обязан уведомить Покупателя о получении Договора с отметкой в течение 2 (двух) рабочих дней после получения.

4.5. Право собственности на объекты недвижимости возникает у Покупателя с момента регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. Каждая из Сторон обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств. При этом, возмещение убытков, понесенных Покупателем, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

5.2. За нарушение срока оплаты объектов недвижимости, предусмотренного пунктом 3.2. Договора, Покупатель обязуется уплатить Продавцу неустойку в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Покупателем п.п.1.4-1.5 Договора, вследствие чего Договор является неисполнимым либо недействительным в силу закона, либо будет подлежать прекращению, либо переход права собственности на объекты недвижимости не будет зарегистрирован, Продавец вправе потребовать от Покупателя возмещения реального ущерба, причиненного указанным нарушением.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли Сторон, возникших после заключения Договора, в том числе пожара, наводнения, землетрясения, других стихийных бедствий, эпидемии, военных действий, гражданских беспорядков, блокады, решений государственных органов, влияющих на исполнение Стороной обязательств по Договору.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна в течение 3 (трех) рабочих дней с момента их возникновения и прекращения уведомить об этом другую Сторону в письменном виде с предоставлением подтверждающих документов, выданных компетентными органами.

Несвоевременное уведомление, а равно непредставление подтверждающих документов, выданных компетентными органами, лишает в последующем заинтересованную Сторону ссылаться на такие обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности.

Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 2 (двух) месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора, при этом ни одна из Сторон не будет иметь права на возмещение другой Стороной возможных убытков в связи с отказом от Договора.

При прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, исполнение обязательств которой по Договору затронуто указанными обстоятельствами, должна без промедления известить об этом другую Сторону в письменной форме с указанием срока, в который она предполагает исполнить обязательства по Договору, или обосновать невозможность или нецелесообразность надлежащего исполнения.

**6. Прочие положения**

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до определенного в нем момента надлежащего исполнения Сторонами обязательств.

6.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

Договор может быть также расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также Продавцом, если Покупатель нарушит свои обязательства по приему объектов недвижимости от Продавца более, чем на 7 (семь) дней, и, кроме того, в одностороннем внесудебном порядке Продавцом, если Покупатель нарушит свои обязательства по оплате объектов недвижимости более, чем на 5 (пять) дней, а также Продавцом или Покупателем, если государственная регистрация перехода права собственности на объекты недвижимости не будет осуществлена в течение 60 (шестидесяти) дней с даты подписания Договора.

6.3. Стороны устанавливают досудебный (претензионный) порядок разрешения споров. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее – «заинтересованная Сторона»), обязана направить другой Стороне письменную претензию.

Претензия должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ заинтересованной Стороне в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения претензии. Заинтересованная Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении указанного в настоящем абзаце Договора срока.

Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо в случае неполучения ответа в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Стороной указанного предложения.

Стороны договорились, что споры, вытекающие из Договора, рассматриваются по месту нахождения Продавца в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, за исключением исков, в отношении которых установлена исключительная подсудность.

6.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми законодательство или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой Стороны, должны направляться в виде оригиналов только одним из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой). Факт получения документа должен подтверждаться распиской Стороны в его получении. Расписка должна содержать дату получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;

- регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения.

Все оригиналы юридически значимых сообщений должны направляться исключительно по адресам, указанным в Договоре ниже.

Стороны допускают обмен скан-образами документов в связи с исполнением Договора (за исключением Договора, дополнительных соглашений к Договору) по адресам электронной почты, указанным в Договоре. До получения оригиналов скан-образы документов, направленные Сторонами по электронной почте, указанным в Договоре, будут иметь силу оригиналов.

Каждая из Сторон несет риски неизвещения второй Стороны о техническом сбое в работе электронной почты, либо несанкционированном доступе к своему электронному почтовому ящику.

Сообщение, направленное по адресу электронной почты, указанному в Договоре, считается полученным Стороной - адресатом в дату получения Стороной – отправителем сообщения о доставке сообщения, сформированного соответствующим программным обеспечением электронного почтового сервиса. В качестве даты и времени приема сообщения принимается дата и время, зафиксированные на сервере Стороны - адресата, увеличенное на 1 час. При этом в случае, если сообщение, направленное по электронной почте, принято за пределами графика работы Стороны – адресата, указанного на ее официальном сайте в сети Интернет, оно считается доставленным в первый следующий за датой приема сообщения рабочий день по истечении 1 часа с момента начало работы.

Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

Если иное не предусмотрено законодательством, все юридически значимые сообщения влекут по Договору наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения Стороне – адресату или ее представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило Стороне - адресату, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона - адресат не ознакомилась с ним.

6.5. Содержание статей 10, 167, 170, 174.1, 209, 223, 552, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонам понятно.

6.6. Стороны подтверждают, что при установлении и осуществлении гражданских прав, при исполнении гражданских обязанностей по Договору и в связи с его заключением, они действуют добровольно, добросовестно и, заключая Договор, никто не извлекает преимуществ из своего незаконного и недобросовестного поведения.

6.7. Стороны Договора подтверждают, что они действуют без принуждения со стороны или какого-либо давления в любой форме, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что они осознают последствия нарушения условий Договора

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

6.9. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.10. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: по 1 (Одному) для каждой из Сторон и 1 (Один) для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости Е3 Групп»**  ОГРН: 1077759966756  ИНН: 7723627413, КПП: 770401001  Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16  р/с:  в  к/с:  БИК:  Тел.: +7 495 649 88 37  Адрес эл.почты: [info@kspcapital-am.ru](mailto:info@kspcapital-am.ru)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /     / | **Покупатель**    Паспорт гражданина Российской Федерации:  Адрес регистрации по месту жительства:  р/с:  в  к/с:  БИК:  Тел.:  Адрес эл.почты:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /     / |