ДОГОВОР

**купли-продажи № НС-**

город Пермь 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) паевым инвестиционным фондом «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал»,** именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице генерального директора Шуклиной Екатерины Константиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о следующем:

1. **Предмет договора**
   1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает, в соответствии с условиями Договора следующие объекты недвижимости (именуемый далее – Объекты):
      1. 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 9 229 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5576, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности   
         № 59-59-01/012/2011-779 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5576 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года   
         № 59-59-14/151/2009-429;
      2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 962 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5598, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-746 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5598 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 927 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5599, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-745 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5599 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 193 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5600, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-764 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5600 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 095 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5601, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-765 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5601 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 984 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5602, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-749 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5602 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 610 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5603, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-750 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5603 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 219 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5604, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-751 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5604 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 079 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5605, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-777 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5605 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 340 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5606, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-759 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5606 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 293 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5607, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-752 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5607 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      12. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 390 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5608, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-753 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5608 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;
      13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 533 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5609, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-754 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5609 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429.
   2. Объекты входят в состав паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал».
   3. Договор заключается по итогам торгов на основании Протокола о результатах торгов № \_от \_2023 года.
   4. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3290001:5576 имеет следующие ограничения: часть участка площадью 456 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 02.10.2015; часть участка площадью 468 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 02.10.2015; часть участка площадью 674 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Правила охраны магистральных трубопроводов № 9 от 22.04.1992, срок действия: 01.03.2017; часть участка площадью 2834 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» № 69-ФЗ от 31.03.1999, срок действия: 01.03.2017; часть участка площадью 0 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009, срок действия: 20.09.2018; часть участка площадью 2834 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение суда № А50-7224/2019 от 27.05.2019, срок действия: 16.07.2020.
   5. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3290001:5601 имеет следующие ограничения: часть участка площадью 931 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» № 69-ФЗ от 31.03.1999, срок действия: 01.03.2017; часть участка площадью 931 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение суда № А50-7224/2019 от 27.05.2019, срок действия: 16.07.2020.
   6. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3290001:5603 имеет следующие ограничения: часть участка площадью 552 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение суда № А50-7224/2019 от 27.05.2019, срок действия: 16.07.2020.
   7. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3290001:5607 имеет следующие ограничения: часть участка площадью 492 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» № 69-ФЗ от 31.03.1999, срок действия: 01.03.2017; часть участка площадью 492 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение суда № А50-7224/2019 от 27.05.2019, срок действия: 16.07.2020.
   8. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3290001:5609 имеет следующие ограничения: часть участка площадью 885 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Правила охраны магистральных трубопроводов № 9 от 22.04.1992, срок действия: 01.03.2017; часть участка площадью 0 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение суда № А50-7224/2019 от 27.05.2019, срок действия: 16.07.2020 - 16.04.2021; часть участка площадью 26 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Распоряжение Об установлении публичного сервитута на часть земельных участков № 1594 от 05.10.2021, срок действия: 29.11.2021.
2. **Цена и порядок расчетов**
   1. Общая стоимость Объектов, указанных в п. 1.1. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без НДС, из них:
      1. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.1. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      2. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.2. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      3. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.3. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      4. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.4. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      5. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.5. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      6. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.6. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      7. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.7. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      8. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.8. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      9. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.9. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      10. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.10. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      11. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.11. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      12. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.12. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
      13. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1.13. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Покупатель обязан уплатить общую стоимость приобретаемых Объектов, указанную в п. 2.1. Договора путем перечисления денежных средств, в следующем порядке:

2.2.1. Задаток в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, внесенный Покупателем организатору торгов   
(АО «Российский аукционный дом»), на основании Договора о задатке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № , засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объектов по Договору.

2.2.2. Оставшуюся сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей Покупатель вносит в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания Договора, путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в Договоре.

2.3. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности на Объекты за Покупателем несет Покупатель.

2.4. С момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю и до момента полной оплаты Покупателем полной стоимости, Объекты будут находится в залоге у Продавца в силу закона, в соответствии со ст. 488 ГК РФ.

2.5. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре.

1. **Права и обязанности сторон**

3.1. Обязанность по передаче Объектов, указанных в п. 1.1. Договора, Покупателю считается исполненной Продавцом в момент подписания отдельного документа о передаче (акта приема-передачи).

3.2. Акт приема-передачи Объектов подписывается Продавцом и Покупателем в четырех экземплярах, и приобщается к каждому экземпляру Договора, является неотъемлемой его частью. Продавцу – 2 экз.; Покупателю - 1 экз.; специализированному депозитарию – 1 экз. В акте приема-передачи Объектов указывается состояние на момент его продажи.

3.3. Стороны обязуются передать Договор для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня подписания Договора.

3.4. Продавец обязуется подать заявление о снятии залогов в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления окончательной суммы по Договору.

3.5. Покупатель извещен Продавцом о намерении последнего продать третьим лицам оставшиеся в собственности Продавца доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 9 229 кв.м., кадастровый номер № 59:32:3290001:5576, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход. В день заключения Договора Покупатель обязуется обеспечить оформление доверенности на представителя Продавца по усмотрению последнего, предусматривающую передачу полномочия по оформлению от имени Покупателя отказа от преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № 59:32:3290001:5576, продаваемой Продавцом третьим лицам. Стороны договорились о том, что указанная в настоящем пункте доверенность оформляются Покупателем на срок не менее 5 (Пять) лет, а в случае если все оставшиеся доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером № 59:32:3290001:5576 не будут реализованы Продавцом в указанный срок, такие документы подлежат переоформлению Сторонами на период до полной реализации Продавцом оставшихся долей. Нотариальные расходы, связанные с оформлением указанных выше документов, несет Покупатель. Расходы по нотариальному удостоверению совершенных от имени Покупателя отказов от преимущественного права покупки доли в праве собственности на Объекты несет ООО «УК «Кастом Кэпитал» за счёт собственных средств, без их возмещения со стороны Покупателя.

**4.** **Возникновение прав собственности**

* 1. У Покупателя право собственности на Объекты возникает с момента государственной регистрации данного права соответствующим органом, уполномоченным производить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Ответственность сторон**
   1. В случае неисполнения либо несвоевременного исполнения обязательства, предусмотренного   
      п. 2.2. Договора, Покупатель оплачивает Продавцу пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.
   2. В случае неисполнения либо несвоевременного исполнения обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
   3. Любые убытки, штрафы, пени, возникшие в отношении Продавца, подлежат выплате Продавцом за счет собственных средств ООО «УК «Кастом Кэпитал».
   4. Стороны подтверждают, что Покупатель не является участником ООО «УК «Кастом Кэпитал», не является основным и преобладающим участником в дочерних и зависимых обществах, аффилированных с ООО «УК «Кастом Кэпитал», не является аудитором и оценщиком в организациях, с которыми ООО «УК «Кастом Кэпитал» заключены договоры в соответствии с ФЗ «Об инвестиционных фондах».
   5. Покупатель подтверждает, что не является владельцем инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал».
   6. Покупатель гарантирует, что денежные средства, передаваемые им в счёт стоимости Объектов в соответствии с п. 2.1. Договора, получены законным путём, источник происхождения денежных средств не связан с легализацией (отмыванием) доходов, полученных преступным путем и/или финансированием терроризма, финансированием распространения оружия массового уничтожения.
   7. Покупатель предоставляет Продавцу следующие заверения об обстоятельствах по смыслу ст. 431.2 ГК РФ:

– Покупатель действует добросовестно и добровольно, без принуждения со стороны или давления в любой форме при заключении Договора. Покупатель заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

– Отсутствуют обстоятельства, запрещающие Покупателю заключать и/или исполнять Договор;

– Покупатель обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора;

– Лицо, заключающее (подписывающее) Договор от имени Покупателя, имеет все права и полномочия для того, чтобы заключить Договор на условиях, предусмотренных Договором. Соответствующие права и полномочия указанного лица не прекращены и являются действительными на момент заключения Договора.

* 1. В случае выявления нарушения Покупателем своих обязательств либо недостоверности предоставленных им заверений и гарантий до заключения Договора, Договор расторгается в одностороннем порядке, а Покупатель обязуется возместить Продавцу понесенные, в связи с этим убытки. Датой расторжения Договора в указанном случае признается дата, указанная в уведомлении о расторжении.

1. **Прочие условия**
   1. Продавец гарантирует, что продаваемые Объекты никому не проданы, не заложены, не обременены иными обязательствами и правами третьих лиц (за исключением случаев, предусмотренных Договором), в споре и под запрещением (арестом) не состоят.
   2. Все споры и разногласия, возникающие в связи с выполнением Договора, должны решаться в претензионном порядке. Для реализации этого порядка заинтересованная сторона в случае нарушения ее прав должна обратиться с письменной претензией к другой стороне. Сторона, получившая претензию, должна направить другой стороне мотивированный ответ на претензию в письменной форме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты ее получения.
   3. Возможные споры по Договору подлежат разрешению в Ленинском районном суде города Перми, а в случае подведомственности арбитражным судам в Арбитражном суде Пермского края.
   4. Изменения условий Договора, а также его расторжение возможны только по письменному соглашению сторон.
   5. Структурирование Договора по разделам и пунктам, а также названия статей применяются исключительно для удобства изложения и не могут использоваться в целях толкования текста Договора.
   6. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   7. Сторонам понятны: существо сделки, ее последствия, права и обязанности Сторон, порядок расторжение договора, содержание следующих статей Гражданского Кодекса РФ: глава 10 «Представительство. Доверенность», 450 «Основания изменения и расторжения договора», 459 «Переход риска случайной гибели товара», 460 «Обязанности Продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», параграф 7 главы 30 «Продажа недвижимости», 551 «Государственная регистрация перехода прав собственности на недвижимость».
   8. Договор составлен и подписан Сторонами в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: Продавцу – 2 экз.; Покупателю - 1 экз.; специализированному депозитарию – 1 экз.
2. **Реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «УК «Кастом Кэпитал» Д.У. «ЗПИФ недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «УК «Кастом Кэпитал»**  Юридический адрес: 614000, г. Пермь, Тополевый переулок, д. 5, офис 1, ком. 7,8,9  ИНН 5902212884 КПП 590201001  ОГРН 1075902012735  р/с 40701810500000000925 в АО КБ «Урал ФД»  к/сч 30101810800000000790  БИК 045773790  Тел.: (342) 225-02-31  Эл.почта: mc@custom-capital.ru  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Шуклина Е.К.  М.П. | **Покупатель:**  Тел:  Электронная почта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / |

**АКТ**

**приема-передачи Объектов**

г. Пермь 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) паевым инвестиционным фондом «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал»,** именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице генерального директора Шуклиной Екатерины Константиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании договора купли-продажи № НС-\_\_\_ (далее – Договор) от \_\_\_.\_\_\_.2023 года:

Продавец передал, а Покупатель принял следующие объекты недвижимости:

1.1.1. 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 9 229 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5576, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности   
№ 59-59-01/012/2011-779 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5576 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 962 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5598, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-746 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5598 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 927 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5599, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-745 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5599 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 193 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5600, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-764 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5600 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 095 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5601, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-765 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5601 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 984 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5602, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-749 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5602 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 610 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5603, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-750 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5603 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 219 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5604, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-751 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5604 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 079 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5605, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-777 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5605 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 340 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5606, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/п, п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-759 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5606 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 293 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5607, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-752 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5607 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.12. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 390 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5608, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-753 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5608 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429;

1.1.13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую индивидуальную застройку, общей площадью 1 533 кв.м., кадастровый номер 59:32:3290001:5609, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, Усть-Качкинское с/пос., п. Красный Восход принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности № 59-59-01/012/2011-754 от 23.12.2011 года. В отношении Земельного участка 59:32:3290001:5609 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу: ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», сроком с 08.11.2007 по 25.11.2022 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 23.12.2011 года № 59-59-14/151/2009-429.

1. Объекты на момент приема-передачи находятся в состоянии, удовлетворяющем Покупателя. Покупатель подтверждает, что Объекты могут быть использованы Покупателем в соответствии с целями, определенными в Договоре.
2. Стороны претензий друг к другу не имеют.
3. Настоящий Акт составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, Продавцу – 2 экз.; Покупателю - 1 экз.; специализированному депозитарию – 1 экз.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «УК «Кастом Кэпитал» Д.У. «ЗПИФ недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «УК «Кастом Кэпитал»**  Юридический адрес: 614000, г. Пермь, Тополевый переулок, д. 5, офис 1, ком. 7,8,9  ИНН 5902212884 КПП 590201001  ОГРН 1075902012735  р/с 40701810500000000925 в АО КБ «Урал ФД»  к/сч 30101810800000000790  БИК 045773790  Тел.: (342) 225-02-31  Эл.почта: mc@custom-capital.ru  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Шуклина Е.К.  М.П. | **Покупатель:**  Тел:  Электронная почта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / |