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 следующий объект недвижимости (именуемый далее – Объект):

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 373 999 кв. м., кадастровый номер 23:30:0103000:354, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир юго-западнее ст. Запорожская. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Темрюкский, юго-западнее ст. Запорожская принадлежит Заказчику на праве общей долевой собственности № 23-23-44/004/2008-366 от 18.02.2008 года. В отношении Земельного участка 23:30:0103000:354 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 22.02.2013 гг., что подтверждается записью о государственной регистрации права от 21.07.2022 года № 23:30:0103000:354-23/237/2022-1.

* 1. Объект входит в состав паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Новый Садовый» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал».
  2. Договор заключается по итогам торгов на основании Протокола о результатах торгов № \_от \_2023 года.
  3. Объект имеет следующие ограничения: часть участка площадью 103964 кв.м. имеет Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 23.00.2.342, Распоряжение "Об установлении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), части границ водоохранной зоны и части границ прибрежной защитной полосы Азовского моря на территории Краснодарского края" № 204-р от 06.09.2018, срок действия: 15.11.2018.

1. **Цена и порядок расчетов**
   1. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.1. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без НДС.

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

2.2.1. Задаток в размере 5 000 000 (Пять миллионов) 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 Объект за Покупателем несет Покупатель.

2.4. С момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю и до момента полной оплаты Покупателем полной стоимости, Объект будет 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 Объекта, указанного в п. 1.1. Договора, Покупателю считается исполненной Продавцом в момент подписания отдельного документа о передаче (акта приема-передачи).

3.2. Акт приема-передачи Объекта подписывается Продавцом и Покупателем в четырёх экземплярах, и приобщается к каждому экземпляру Договора, является неотъемлемой его частью. Продавцу – 2 экз.; Покупателю - 1 экз.; специализированному депозитарию – 1 экз.

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

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

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

* 1. У Покупателя право собственности на Объект 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 Объекта 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 продаваемый Объект никому не продан, не заложен, не обременен иными обязательствами и правами третьих лиц (за исключением случаев, предусмотренных Договором), в споре и под запрещением (арестом) не состоит.
   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 Объекта**

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 следующий объект недвижимости:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 373 999 кв. м., кадастровый номер 23:30:0103000:354, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир юго-западнее ст. Запорожская. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Темрюкский, юго-западнее ст. Запорожская принадлежит Заказчику на праве общей долевой собственности № 23-23-44/004/2008-366 от 18.02.2008 года.

1. Объект на момент приема-передачи находятся в состоянии, удовлетворяющем Покупателя. Покупатель подтверждает, что Объект может быть использован 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:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / |