**Договор купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\***

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У.** **Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Золотой Город»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 для Покупателей физических лиц* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 для Покупателей индивидуальных предпринимателей* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, на основании Протокола

|  |
| --- |
|  |
| *(указывается наименование и реквизиты документа, оформленного по итогам процедуры торгов)* |

заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества о нижеследующем (далее – «**Договор**»).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 В соответствии с условиями Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, следующее недвижимое имущество (далее именуемое «Недвижимое имущество»):

- нежилое помещение площадью 1159,6 кв.м, КН: 37:24:010450:354, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141, пом. 1015;

- доля 59/10000 земельного участка площадью 3762 кв.м, КН: 37:24:010450:659, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141.

1.2 Недвижимое имущество входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Золотой Город» (далее – «Фонд»), Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 24 декабря 2009 года в реестре за № 1690-94109565), доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда что подтверждается записями регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: № 37-37-01/257/2012-532 от 26.04.2013 и № 37-37-01/301/2013-416 от 26.03.2014.

1.3 Инженерные коммуникации, являющиеся принадлежностями Недвижимого имущества, следуют его судьбе и передаются в собственность Покупателя одновременно с передачей Недвижимого имущества как его неотделимая часть.

1.4. Продавец гарантирует, что Недвижимое имущество никому не отчуждено, не заложено, не является предметом какого-либо обязательства, в споре, в том числе по вопросу о праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Золотой Город», не состоят, на него не обращено взыскание, к нему не применены меры по обеспечению иска, оно не обременено правами третьих лиц или обязательствами Продавца в отношении третьих лиц, за исключением:

1.4.1. В отношении Недвижимого имущества установлено обременение в виде доверительного управления. Обременение установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» (до 01.12.2024),

1.4.2. В отношении земельного участка установлены следующие ограничения:

- площадь 3564 кв.м.: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: текстовое и графическое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны с перечнем координат характерных точек этих границ от 20.12.2017 № б/н выдан: -; Содержание ограничения (обременения): Особые условия использования земельных участков, расположенных в охранной зоне (Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей-п.5 и п.6 Приказа Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей"; Реестровый номер границы: 37.24.2.758;

- площадь 340.32 кв.м: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160; Содержание ограничения (обременения): Особые условия использования земельных участков, расположенных в охранной зоне (п.8,п. 9,10 и 11 главы 3 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования участков, расположенных в таких зонах», утвержденных Постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г.); Реестровый номер границы: 37:24-6.1150; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона кабельной линии электропередачи КЛ-6кВ Ив10 ф630-РП22 "а", ф654-РП 22"а", входящей в состав Электросетевого комплекса "Областная больница", (условный номер 37:24:090000:0008:001:100295260).; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций;

- площадь 8 кв.м: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети " от 21.08.2019 № 1080; Содержание ограничения (обременения): В пределах границ охранных зон пунктов запрещается использование земельных участков для осуществления видов деятельности, приводящих к повреждению или уничтожению наружных опознавательных знаков пунктов, нарушению неизменности местоположения их центров, уничтожению, перемещению, засыпке или повреждению составных частей пунктов. На земельных участках в границах охранных зон пунктов запрещается проведение работ, размещение объектов и предметов, которые могут препятствовать доступу к пунктам. В границах охранной зоны пунктов территории, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, не выделяются; Реестровый номер границы: 37:24-6.1803; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона пункта государственной нивелирной сети, пункт ГНС 1439; Тип зоны: Охранная зона геодезического пункта

1.5 В соответствии с пунктом 28 Приказа Росрегистрации от 25 июля 2007 № 157 «Об утверждении Методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделок с ним», одновременно с государственной регистрацией перехода права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на недвижимое имущество, отчуждаемое Продавцом, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности в виде доверительного управления.

1.6 Продавец настоящим заверяет Покупателя в том, что следующие заявления являются достоверными, точными и не вводящими в заблуждение:

a. Недвижимое имущество надлежащим образом зарегистрировано и на законном основании существует в соответствии с законодательством Российской Федерации;

b. Все разрешения, согласия, одобрения и полномочия, необходимые для заключения и исполнения Договора, имеются и/или получены должным образом, включая, но не ограничиваясь, в соответствии со статьей 40 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», для заключения Договора на условиях в нем изложенных, Продавцом получено согласие специализированного депозитария Фонда – Акционерного общества «Объединенный специализированный депозитарий Р.О.С.Т.»;

c. Лицо, подписавшее Договор, уполномочено в полном объеме представлять и заключать Договор за и от имени Продавца;

d. Продавец не является стороной какого-либо судебного разбирательства или арбитражного разбирательства и ему неизвестно о каких-либо фактах, которые, по всей вероятности, могут привести к такому разбирательству, если такое разбирательство может повлиять на способность Продавца надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору;

* 1. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр Недвижимого имущества, в том числе все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие имущество, ознакомился с документацией на Недвижимое имущество, на земельные отношения и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, за исключением тех, о которых ему сообщил Продавец, которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене Недвижимого имущества, осведомлен о состоянии Недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках Недвижимого имущества, что не влияет на стоимость Недвижимого имущества и принимается Покупателем. Недвижимое имущество соответствует требованиям Покупателя, претензий и/или требований по состоянию, качеству и характеристикам, в том числе техническим, приобретаемого Недвижимого имущества, в том числе претензий в отношении документации Недвижимого имущества, к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на Недвижимое имущество до подписания настоящего Договора.
  2. Покупатель настоящим заверяет Продавца в том, что следующие заявления являются достоверными, точными и не вводящими в заблуждение:

а. Покупатель подтверждает, что получил от Продавца полную информацию об обременениях Недвижимого имущества и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием, иную информацию, которая может оказать влияние на решение Покупателя о покупке Недвижимого имущества и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами. Вся указанная информация содержится в Договоре;

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | b. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что все разрешения, согласия, одобрения и полномочия, необходимые для заключения и исполнения Договора, имеются и/или получены должным образом включая, но, не ограничиваясь, корпоративные одобрения органов управления Покупателя в соответствии с Уставом Покупателя и действующим законодательством Российской Федерации. Покупателем соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора. |
| *Вариант 2*  *для Покупателей физических лиц (в том числе ИП)* | b. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что он в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения. Все разрешения, согласия, одобрения и полномочия, необходимые для заключения и исполнения Договора, имеются и/или получены должным образом, включая, но, не ограничиваясь *письменное согласие супруга(и) Покупателя на заключение Договора на условиях, в нем изложенных, удостоверенное нотариусом \*\*\* , зарегистрированное в реестре за № \*\*\* (бланк \*\*\*) от \*\*\** ***или*** *письменное заявление Покупателя о том, что он(она) в зарегистрированном браке не состоит, удостоверенное нотариусом \*\*\* , зарегистрированное в реестре за № \*\*\* (бланк \*\*\*) от \*\*\*.* |

* 1. Заключая Договор, Стороны подтверждают, что:

1. данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, какие-либо основания для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
2. Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности Договора;
3. полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица – его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при заключении Договора подписывающие его лица и Стороны не выходят за пределы этих ограничений, о чем Сторонам известно;
4. Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в т.ч. существенное;
5. Договор не является возможным к признанию недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в том числе предусмотренным Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)»;
6. полностью полагаются на заявления и гарантии, изложенные в настоящем разделе Договора, и ответственность за несоответствие действительности каких бы то ни было положений настоящего раздела Договора (в том числе, но, не ограничиваясь, влекущее за собой признание Договора недействительным) целиком несет та Сторона, которая предоставила соответствующие гарантии и заверения.
7. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Недвижимого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_ (далее – «Цена Недвижимого имущества»).
   2. Цена Недвижимого имущества является окончательной и не подлежит изменению.

2.2.2. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере 2 338 728,10 (Два миллиона триста тридцать восемь тысяч семьсот двадцать восемь) руб. 10 коп., включая НДС по ставке, действующей на дату оплаты в соответствии с Налоговым кодексом РФ), засчитывается счет Обеспечительного платежа Покупателя в пользу Продавца (ст. 381.1 ГК РФ).

Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение Покупателем денежных обязательств по оплате цены недвижимого имущества на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора. Обеспечительный платеж является собственностью Продавца.

Сумма Обеспечительного платежа автоматически засчитывается в счет исполнения обязательства Покупателя по оплате части цены Недвижимого имущества, в момент наступления следующих обстоятельств: на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора, поступили денежные средства в соответствии с п.2.4.1, 2.5 в размере не менее \_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством/НДС не облагается).

В случае, если в счет оплаты цены Недвижимого имущества зачитывается часть Обеспечительного платежа, то оставшаяся после такого зачета часть Обеспечительного платежа подлежит возврату Покупателю в срок не позднее 10 рабочих дней с момента зачета.

В случае ненаступления в предусмотренный срок вышеуказанных обстоятельств и/или отказа Продавца от Договора в соответствии с пунктом 9.3. Договора Обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательств Покупателя, не подлежит возврату Покупателю и остается у Продавца.

* 1. Недвижимое имущество приобретается Покупателем за счет:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты собственными средствами* | - собственных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)* |
| *Вариант 2 для оплаты кредитными средствами*  *(может комбинироваться с вариантом 1)* | - кредитных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)* (далее - кредит), предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование кредитной организации* далее «Кредитная организация»),зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации «\_\_»\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года, Генеральная лицензия № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ года, ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение: индекс \_\_\_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно Кредитному договору № \_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_, заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Покупателем и Кредитной организацией(далее - Кредитный договор). |

* 1. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.4.1. *в течение \_5\_ (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе *11* Договора, цены недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).* |
| *Вариант 2*  *для полной пост оплаты с аккредитивом* | 2.4.1. *в течение 5 (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №2 к Договору, на цену недвижимого имущества в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)* |

* 1. Обязательства Покупателя по оплате цены Недвижимого имущества считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора.
  2. Расчеты, предусмотренные Договором, производятся в безналичном порядке в рублях Российской Федерации.
  3. Стороны договорились, что внесенные по Договору платежи не являются коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Залог устанавливается при условии оплаты посредством аккредитива* | * 1. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество и до момента полной оплаты его стоимости Покупателем Недвижимое имущество признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате Недвижимого имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом такой залог будет являться предшествующим залогом по отношению к любому иному залогу, в случае если Недвижимое имущество станет или должно будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости Недвижимого имущества после удовлетворения требований Продавца.   2. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения Недвижимого имущества, возникшего в соответствии с п. 2.8 Договора, в течение *10 (десяти)* рабочих дней с даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца. |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты)* | 2.10. Недвижимое имущество признается не находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Недвижимого имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). |

1. **ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**
   1. Недвижимое имущество передается Продавцом по акту приема-передачи (по форме Приложения № 1 к Договору – далее «Акт приема-передачи»), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме и государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю, при одновременном выполнении условий, соответственно.

В случае безосновательных неявки и/или отказе Покупателя от подписания Акта приема-передачи в срок, установленный первым абзацем настоящего пункта, Продавец вправе оформить Акт приема-передачи в одностороннем порядке на следующий рабочий день.

* 1. Ответственность за сохранность недвижимого имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть Недвижимое имущество Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.
  2. Обязательство Продавца передать Недвижимое имущество Покупателю считается исполненным в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Продавец обязан:
      1. Передать Покупателю Недвижимое имущество по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.
      2. До даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю нести расходы по содержанию и эксплуатации Недвижимого имущества и прилегающей к Недвижимому имуществу территории, Земельного участка, а также риск случайной гибели или повреждения Недвижимого

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *включается только при реализации нежилых помещений/зданий/ сооружений/ОНС юридическим лицам* | * + 1. Предоставить Покупателю счет - фактуру в сроки, установленные налоговым законодательством Российской Федерации. |

* 1. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. Произвести оплату цены Недвижимого имущества на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 4.2.1. Произвести оплату цены Недвижимого имущества на условиях, установленных Договором, включая осуществление действий по открытию аккредитива на условиях раздела 2 Договора. а также предоставление документов, подтверждающих факт и условия его открытия, уполномоченному представителю Продавца не позднее одного рабочего дня со дня их получения Покупателем. Копия соответствующих документов направляется Продавцу по электронной почте larionov.ab@am-navigator.ru |

* + 1. Принять Недвижимое имущество согласно разделу 3 Договора.
    2. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Недвижимое имущество и проверить его состояние.
    3. С даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю включительно, нести расходы по содержанию и эксплуатации Недвижимого имущества и прилегающей к Недвижимому имуществу территории, Земельного участка, а также риск случайной гибели или повреждения Недвижимого имущества, включая, но не ограничиваясь, плату за связанные с Недвижимым имуществом коммунальные и/или эксплуатационные ресурсы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, иные платежи.
    4. Компенсировать Продавцу все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Недвижимого имущества и прилегающей к Недвижимому имуществу территории, понесенные Продавцом с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю включительно, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.
    5. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Недвижимого имущества.

4.2.7. Покупатель обязуется *до оплаты цены недвижимого имущества в соответствии с п.2.4, 2.5 Договора в полном объеме, либо до погашения залога в пользу Продавца*, *в зависимости от того, какая дата наступит позже, не* производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос, межевание и т.п.).

1. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ** 
   1. Переход права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности на Недвижимое имущество переходит от владельцев инвестиционных паев Фонда к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности на Недвижимое имущество, несет в полном объеме Покупатель.

Данные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 Договора, и уплачиваются Покупателем по мере необходимости и своевременно, компенсации Продавцом не подлежат.

* 1. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за государственной регистрацией перехода прав на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, в том числе совместно подать заявления и необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 5 (пяти)рабочих дней с даты выполнения Покупателем обязательств, установленных п. 2.4, п.2.5 Договора.
  2. В случае приостановления государственной регистрации прав/перехода прав, либо отказа в государственной регистрации прав/перехода прав собственности на Недвижимое имущество к Покупателю на условиях Договора, Стороны обязуются в течение срока, указанного в письменном уведомлении органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о приостановлении, либо об отказе в совершении регистрационных действий устранить причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации прав и, при необходимости, подать соответствующие документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае возврата заявления о государственной регистрации прав/перехода прав и документов, прилагаемых к нему, без рассмотрения, Стороны обязуютсяне позднее 10 (десяти)рабочих дней с даты получения указанных документов устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ** 
   1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств по Договору, в т.ч. при просрочке исполнения своих обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
   2. За нарушение Покупателем сроков, в том числе сроков оплаты, предусмотренных п. 2.4. и п. 4.2.5 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.
   3. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Покупателем обязанностей по приему недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств.
   4. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.
   5. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения Продавцом обязательств по Договору, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».
   6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой указанные обстоятельства возникли, обязана в течение 3 (Трех) календарных дней уведомить об этом другую Сторону.

Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 90 (Девяноста) дней, то по истечении указанного срока каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом другую Сторону путем направления Почтой России соответствующего уведомления с указанием даты расторжения Договора.

Доказательством наступления и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы являются сертификат о свидетельствовании обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), предоставленный Торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.
2. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Все споры Сторон по Договору разрешаются путем переговоров. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по Договору, Сторона, считающая, что ее права нарушены, предъявляет нарушителю претензию в письменной форме. Срок удовлетворения такой претензии или мотивированного отказа по ее удовлетворению не должен превышать 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения. В случае неудовлетворения предъявленной претензии и/или отсутствия мотивированного отказа в установленный срок, Стороны вправе обратиться за разрешением спора в суд.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц и ИП* | 8.2. Споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде города Москвы. |
| *Вариант 2*  *для Покупателей физических лиц* | 8.2. Споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в Пресненском районном суде города Москвы. |

* 1. Договор подчиняется законодательству Российской Федерации. При разрешении любых споров, вытекающих из Договора, применяется право Российской Федерации.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Любые изменения и дополнения в Договор действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.
   2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации и Договором - в судебном порядке или по требованию одной из Сторон.
   3. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) в следующих случаях:

9.3.1. не поступление на счет Продавца оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные п.п.2.4, 2.5 Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *при аккредитивной форме расчетов* | 9.3.2. если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив в установленный Договором срок в соответствии с условиями, изложенными в Приложении *№2* к Договору. |

9.3.2/9.3.3 в случае неявки/уклонении/необоснованном отказе Покупателя для/от принятия недвижимого имущества и подписания Акта приема-передачи в срок, установленный Договором.

* 1. Указанное в п. 9.3 Договора право может быть реализовано посредством направления письменного уведомления Продавцом Покупателю. Договор расторгается в дату получения Покупателем указанного уведомления.
  2. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по Договору, за исключением возврата Обеспечительного платежа. Стороны обязуются совместно в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обратиться в орган государственной регистрации прав за регистрацией обратного перехода права собственности к Продавцу. Расходы на государственную регистрацию обратного перехода права собственности возлагаются на Покупателя.

Возврат Продавцом Покупателю уплаченных денежных средств, за исключением Обеспечительного платежа, производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Продавца органом государственной регистрации прав и подписания Акта возврата недвижимого имущества Продавцу.

При нарушении настоящего пункта Договора применяется ответственность, установленная п. 6.2 Договора.

Настоящий пункт Договора остается в силе до полного исполнения Сторонами обязательств по возврату недвижимого имущества и денежных средств соответственно несмотря на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным п.9.2 Договора или иным основаниям, требующим возврата недвижимого имущества Продавцу и регистрацию обратного перехода права собственности.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Стороны безотлагательно (в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня наступления изменения) уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных лицах, адресах и реквизитах банковских счетов, а также любых иных условий, которые могут привести к затруднению для Сторон надлежащим образом исполнять обязательства по Договору.
   2. Все уведомления и иные сообщения, за исключением случаев, когда в Договоре конкретно оговорен иной способ их направления, составляются в письменной форме и направляются по указанным в Договоре адресам (или иным адресам, которые Стороны указали в уведомлении, направленном другой стороне в письменной форме).
   3. Все уведомления и сообщения должны быть направлены почтовой/курьерской службой с подтверждением отправления, вручения второй Стороне и с подтверждением вложенных в отправление документов, и считаются полученными Стороной-адресатом c даты их вручения, указанной в уведомлении о вручении либо в седьмой календарный день со дня направления такого уведомления Стороне-адресату в зависимости от того, что наступит ранее.
   4. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Золотой город», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать инвестиционные паи Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Золотой город», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор». В случае нарушения настоящего пункта Договора все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | 10.5. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», дочерним или зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», дочерним или зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор». В случае нарушения настоящего пункта Договора все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя. |
| *Вариант 2*  *для Покупателей физических лиц и ИП* | 10.5. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор». В случае нарушения настоящего пункта Договора все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя. |

* 1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
  2. Договор составлен и подписан в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца и 1 (Один) для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Оставшиеся 2 (два) экземпляра на государственную регистрацию перехода права собственности не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в качестве подтверждения факта заключения Сторонами Договора.

* 1. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
* Приложение №1 Форма Акта приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года на \_\_л.
* Приложение №2 Условия аккредитива.

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Золотой Город»**  Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4  ОГРН: 1027725006638  ИНН: 7725206241 КПП: 770201001  р/с 40701810301700000620  в ПАО БАНК "ФК Открытие"  к/с 30101810300000000985  БИК 044525985  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\*

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

**недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Золотой Город» (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 для Покупателей физических лиц* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 для Покупателей индивидуальных предпринимателей* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – Акт) о нижеследующем:

В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее именуемое «Недвижимое имущество»):

* нежилое помещение площадью 1159,6 кв.м, КН: 37:24:010450:354, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141, пом. 1015;
* доля 59/10000 земельного участка площадью 3762 кв.м, КН: 37:24:010450:659, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141.

2. Фактическое и техническое состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя.

|  |  |
| --- | --- |
| *Не включается при подписании Акта приема-передачи Продавцом в одностороннем порядке* | Покупатель перед подписанием Акта осмотрел Недвижимое имущество, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие Недвижимое имущество, и осведомлен о состоянии Недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках Недвижимого имущества.  Претензии Покупателя к Продавцу по качеству, характеристикам Недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют. |

|  |
| --- |
| Приборы учета, установленные в Недвижимом имуществе, опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания Акта:  - Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Одновременно с подписанием Акта Продавец передал Покупателю комплекты ключей от Недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_ экз. |

3. Обязательства по Договору в части передачи Недвижимого имущества Покупателю, Продавцом выполнены полностью.

4. Акт подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для Покупателя, и 1 (Один) экземпляр для Продавца.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Золотой город»**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **М.П.** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** |

Приложение № 2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\*

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный, покрытый.
* Срок: не менее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Банк-эмитент (*должен иметь кредитный рейтинг, подтвержденный одним из аккредитованных ЦБ РФ рейтинговых агентств: не ниже BBB (RU) от АКРА (АО), ruBBB от АО «Эксперт РА», BBB.ru от ООО «НКР», BBB|ru| от ООО «НРА».)* *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*
* Условие оплаты: без акцепта.
* Частичное исполнение аккредитива и частичные выплаты по аккредитиву запрещены.
* Срок предоставления документов в Исполняющий Банк - в течение срока действия аккредитива.
* Все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.
* Получатель средств по аккредитиву: Продавец.
* Плательщик по аккредитиву: Покупатель.
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *для случаев установления залога Продавца в силу закона* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем  б. Выписки из ЕГРН[[1]](#footnote-1), выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; в графе «ограничение (обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца, *указание на установление последующей ипотеки в пользу кредитующего банка*[[2]](#footnote-2). |
| *Вариант 2 для случаев, когда не установлен залог Продавца* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем,  б. Выписки из ЕГРН22, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *указание на установление последующей ипотеки в пользу кредитующего банка*. |

* В случае приостановки процесса регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение 5 календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в регистрации перехода права собственности, но не менее чем на 30 календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (срок аккредитива) открытого аккредитива.
* Покупатель обязуется не менее чем за 3 (три) рабочих дня до истечения срока действия аккредитива:
* продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и
* предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива.
* В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.
* Расчеты по аккредитиву регулируются действующим законодательством РФ.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Золотой город»**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **М.П.** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **М.П.** |

1. Выписка из ЕГРН должна содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью. [↑](#footnote-ref-1)
2. В случае оплаты с использованием кредитных средств. [↑](#footnote-ref-2)