**Приложение 2**

**к документации по проведению торгов**

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТрейдКэпитал»** (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\_\_\_, действующего на основании доверенности удостоверенной\_\_\_, зарегистрированной в реестре за\_\_\_, 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*,* 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 **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года** на электронной торговой площадкезаключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества о нижеследующем (далее – «**Договор**»).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	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 совместно – «Объект»):
* **Нежилое здание, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 783,6 кв. м, расположенное по адресу: Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Калинина, 3/1. Кадастровый номер 70:05:0101002:749 (далее - «Объект 1»);**
* **Земельный участок, общей площадью 1000 +/- 22,13 кв. м., кадастровый номер 70:05:0101002:660 (категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания нежилого здания), адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Калинина, 3/1, (далее - «Объект 2»).**
* Недвижимое имущество входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТрейдКэпитал» (далее – «Фонд», Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 10 декабря 2009 года в реестре за № 1669-94111421), доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».
* «Объект 1» принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества, №1303-05/ДКП от 13.03.2012, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №70-70-06/085/2012-415 от 30.03.2012, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82627332.
* «Объект 2» принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества, №1303-05/ДКП, Выдан 13.03.2012, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 70-70-06/085/2012-416 от 30.03.2012, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82644307.
	1. Инженерные коммуникации, являющиеся принадлежностями Объекта, следуют его судьбе и передаются в собственность Покупателя одновременно с передачей Объекта как его неотделимая часть.
	2. Продавец гарантирует, что Объект никому не отчужден, не заложен, не является предметом какого-либо обязательства, в споре, в том числе по вопросу о праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, не состоит, на него не обращено взыскание, к нему не применены меры по обеспечению иска, он не обременен правами третьих лиц или обязательствами Продавца в отношении третьих лиц, за исключением обременений/ограничений, прямо предусмотренных Договором и обременения Объекта в виде доверительного управления, установленного в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» и аренды на основании договора аренды, указанного **в Приложении № 3** к Договору.

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 Объект отчуждаемый Продавцом, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности в виде доверительного управления.

С даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю включительно к Покупателю переходят права и обязанности арендодателя по договору аренды, указанному в Приложении № 3 к Договору.

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

a. Объект надлежащим образом зарегистрирован 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;

f.До заключения Договора Покупатель ознакомился с документацией на Объект, произвел осмотр Объекта и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, за исключением тех, о которых ему сообщил Продавец, и которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене Объекта, осведомлен о состоянии Объекта, скрытых и явных дефектах и недостатках Объекта, что не влияет на цену Объекта и принимается Покупателем.

g.Покупатель осознает, что фактическое состояние недвижимого имущества может потребовать проведение силами Покупателя мероприятий относительно недвижимого имущества, связанных с его фактическим состоянием, в соответствии с законодательством РФ.

* 1. Претензий и/или требований по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого Объекта, в том числе претензий в отношении документации Объекта, к Продавцу не имеет.
	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 Объекта и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием, иную информацию, которая может оказать влияние на решение Покупателя о покупке Объекта 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 Объекта определена на основании Протокола \_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 2023 года и составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, в том числе НДС (далее – «цена недвижимого имущества») , а именно:
		1. Стоимость Объекта 1 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
		2. Стоимость Объекта 2 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),НДС не облагается – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

2.1.1. Объект приобретается Покупателем за счет:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты собственными средствами*  | - собственных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. (*в том числе НДС/НДС не облагается)* |
| *Вариант 2 для оплаты кредитными средствами**(может комбинироваться с вариантом 1)*  | - кредитных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. (*в том числе НДС/НДС не облагается)* (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. Цена Объекта является окончательной и не подлежит изменению.
	2. *Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере 834 856 000,00 (Восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот пятьдесят шесть рублей) 00 копеек (в том числе НДС), засчитывается в 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, 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. Оставшаяся часть цены Объекта в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (в том числе НДС/НДС не облагается), подлежит оплате Покупателем в следующем порядке и сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| *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/НДС не облагается).* |
| *Вариант 2* *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/НДС не облагается)* |

* 1. Датой исполнения обязательств Покупателя об оплате цены Объекта является дата поступления денежных средств в размере, указанном в п. 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца.
	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 Объект и до момента полной оплаты его стоимости Покупателем Объект признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязательства по оплате Объекта (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 Объект станет или должен будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости Объекта после удовлетворения требований Продавца.
	2. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения Объекта, 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)*  | 2.8. Объект признается не находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Объекта (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации).  |

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**
	1. Объект 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.

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 подписания Акта приема-передачи включительно. 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 считается исполненным в дату подписания Акта приема-передачи.
1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. Продавец обязан:
		1. Передать Покупателю Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.
		2. До даты подписания Акта приема-передачи Объекта или до даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю (в зависимости от того, какое событие наступит раньше) нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Объекта.

|  |  |
| --- | --- |
| *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. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно перечислить Покупателю, по реквизитам указанным в разделе 11 Договора, авансовые платежи по договорам аренды, за периоды аренды с даты подписания Акта приема-передачи Объекта включительно или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно (в зависимости от того, какое событие наступит раньше), произведенные арендаторами до даты подписания Акта приема-передачи Объекта или до даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю (в зависимости от того, какое событие наступит раньше), а также суммы незачтенных Продавцом обеспечительных платежей по договорам аренды. В случае поступления Продавцу платежей от арендаторов с даты подписания Акта приема-передачи Объекта включительно или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно (в зависимости от того, какое событие наступит раньше) за периоды аренды с даты подписания Акта приема-передачи Объекта включительно или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно (в зависимости от того, какое событие наступит раньше), указанные платежи возвращаются Продавцом арендатору (указанному им лицу). Споры в отношении арендных отношений за периоды аренды с даты подписания Акта приема-передачи Объекта включительно или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно (в зависимости от того, какое событие наступит раньше) разрешаются между арендатором и Покупателем самостоятельно.
	1. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты без аккредитива* | 4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты с аккредитивом* | 4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества и открыть аккредитив на условиях, установленных Договором. Документы, подтверждающие факт и условия открытия аккредитива, представить Продавцу не позднее 1 (Одного) рабочего дня со дня их получения Покупателем. |

4.2.2. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.

4.2.3. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Объект и проверить его состояние.

4.2.4. С даты подписания Акта приема-передачи Объекта включительно или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно (в зависимости от того, какое событие наступит раньше), нести бремя содержания Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Объекта, включая, но не ограничиваясь, плату за содержание и эксплуатацию Объекта, связанные с ним 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.

4.2.5. Компенсировать Продавцу все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта, понесенные Продавцом за период с даты подписания Акта приема-передачи, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в зависимости от того, какая дата наступит раньше, а также после даты подписания Акта приема-передачи или даты государственной регистрации перехода права собственности, если Продавец понес указанные расходы, включая, но не ограничиваясь, плату за содержание недвижимого имущества, связанные с ним 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. Возмещение Продавцу расходов производится Покупателем не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

4.2.6. Покупатель обязуется до даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество либо до даты подписания Акта приема-передачи, либо до оплаты цены недвижимого имущества в соответствии с разделом 2 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.).

4.2.7. Не позднее *30 (Тридцати)* календарных дней с даты регистрации права собственности Покупателя заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Объекта.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты*  | не позднее 5 рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме |
| *Вариант 2 для оплаты с аккредитивом*  | не позднее 5 рабочих дней с даты получения Продавцом уведомления о размещении на аккредитивном счете денежных средств по Договору в полном объеме |

* 1. В случае приостановления государственной регистрации прав/перехода прав, либо отказа в государственной регистрации прав/перехода прав собственности на Объект 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.

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

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | срока оплаты цены Объекта, установленного пунктом 2.4 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства, но не более 10% от общей цены недвижимого имущества по Договору Неустойка подлежит оплате в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца. |
| *Вариант 2 для оплаты**посредством аккредитива* | срока открытия аккредитива для оплаты цены Объекта, установленного пунктом 2.4 Договора, и/или нарушения срока продления срока аккредитива в случаях, установленных Приложением № 2 к Договору, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства, но не более 10% от общей цены недвижимого имущества по Договора. Неустойка подлежит оплате в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца. |
|  |  |

* 1. За нарушение Покупателем сроков, в том числе срока оплаты, предусмотренного п. 4.2.5 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства, но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору. Неустойка подлежит оплате в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца.
	2. За неисполнение или несвоевременное исполнение Покупателем обязанностей по подаче документов на государственную регистрацию в срок, установленный п. 5.3 Договора, а также обязанностей по приему Недвижимого имущества по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора, Покупатель выплачивает по письменному требованию Продавца неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от цены недвижимого имущества (п. 2.1 Договора) за каждый день просрочки исполнения обязательства, но не но не более 10% (Десяти процентов) от цены недвижимого имущества (п.2.1 Договора). Неустойка подлежит оплате Покупателем в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца.
	3. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.
	4. 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».
	5. 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**

8.1. 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.

8.2.

|  |  |
| --- | --- |
| *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. **ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Любые изменения и дополнения в Договор действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

9.2. 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.

* 1. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться (расторгнуть) от исполнения Договора в следующих случаях:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты*  | 9.3.1. не поступление на счет Продавца оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные п.2.4, 2.5 Договора. |
| *Вариант 2 для оплаты**посредством аккредитива* | 9.3.1. если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив в установленный Договором срок в соответствии с условиями, изложенными в Приложении *№2* к Договору. |

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

9.4. Указанное в п.9.3 Договора право реализуется посредством направления Продавцом соответствующего письменного уведомления Покупателю. Договор расторгается в дату получения Покупателем указанного уведомления.

9.5. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по Договору, за исключением возврата Обеспечительного платежа.

9.6. 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.

9.7. Возврат Продавцом Покупателю уплаченных денежных средств, за исключением Обеспечительного платежа, производится в течении 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. 4 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.9.3 Договора или иным основаниям, требующим возврата недвижимого имущества Продавцу и регистрацию обратного перехода права собственности.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. 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.

10.2.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).

10.3. 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.

10.4. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТрейдКэпитал», 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 «ТрейдКэпитал», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор». В случае нарушения настоящего пункта Договора все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя.

10.5.

|  |  |
| --- | --- |
| *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. |

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

10.7. 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.

10.8. 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
* Приложение №3 Перечень договоров аренды.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** |  **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ комбинированным «ТрейдКэпитал»** Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4ОГРН: 1027725006638ИНН: 7725206241 КПП: 770201001р/с 40701810101700000613в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»к/с 30101810300000000985БИК 044525985**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.**  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.**  |

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 «ТрейдКэпитал»** (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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для подписания Акта приема-передачи Продавцом и Покупателем* | с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* |

|  |
| --- |
|  |
| *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*  |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* |

|  |
| --- |
|  |
| *(Ф.И.О полностью)* |

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  |
| *Вариант 3 Покупатель ИП*  |

|  |
| --- |
|  |
| *(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 о нижеследующем:1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает недвижимое имущество
	* 1. **нежилое здание, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 783,6 кв. м, расположенное по адресу: Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Калинина, 3/1. Кадастровый номер 70:05:0101002:749 (далее - «Объект 1»);**
		2. **земельный участок, общей площадью 1000 +/- 22,13 кв.м. Кадастровый номер 70:05:0101002:660 (категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания нежилого здания), адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Калинина, 3/1, (далее - «Объект 2»)**

2. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел недвижимое имущество и осведомлен о состоянии недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках недвижимого имущества.Претензии Покупателя к Продавцу по качеству недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют. |
| *Вариант 2 для подписания Акта приема-передачи Продавцом в одностороннем порядке* | составил настоящий Акт приема-передачи в одностороннем порядке о нижеследующем:1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец предоставил Покупателю следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «Объект»):
	* 1. **нежилое здание, количество этажей 1, в том числе подземных 0, общей площадью 783,6 кв. м, расположенное по адресу: Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Калинина, 3/1. Кадастровый номер 70:05:0101002:749 (далее - «Объект 1»);**
		2. **земельный участок, общей площадью 1000 +/- 22,13 кв. м. Кадастровый номер 70:05:0101002:660 (категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания нежилого здания), адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Калинина, 3/1, (далее - «Объект 2»)**

2. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора.  |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант включается* *для недвижимого имущества (кроме земельного участка) при наличии приборов учета и ключей*  | Приборы учета недвижимого имущества опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества:- Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Одновременно с подписанием настоящего Акта приема-передачи Продавец предоставил Покупателю комплекты ключей от недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_ экз. |

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

4. Настоящий Акт приема-передачи подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляра для Продавца.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

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

Приложение №2

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

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.
* Срок аккредитива: не менее 60 календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент *(Банк-эмитент по аккредитиву 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 №\_\_\_\_\_\_\_).*
* Исполняющий банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(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 (\_\_, ИНН \_, КПП \_, ОГРН\_, БИК \_, корр/счет № \_ в \_, л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): 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, 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 в случае оплаты с использованием кредитных средств*. |
| *Вариант 2 для случаев, когда не установлен залог Продавца*  | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, б. Выписки из ЕГРН, 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 оплаты с использованием кредитных средств*. |

* 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 (Пяти)* 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 (Тридцать)* 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 законодательством Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

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

Приложение №3

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

Перечень договоров аренды

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

**Перечень договоров аренды**

На дату заключения Сторонами Договора купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\* от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ в отношении Недвижимого имущества заключены следующие договоры аренды:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Арендатор (ФИО/наименование)  | № Договора аренды | Дата Договора аренды |
| 1 | ИП Мельникова Н.В. | А3-05/12 | Договор заключен 05.12.2022 г. сроком до 31.10.2023 г. включительно. |
|  |  |  |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

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