**Форма договора купли-продажи**

**ДОГОВОР купли-продажи**

г. Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_\_ г.

**Акционерное общество «Российский аукционный дом»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующее на основании Договора поручения №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ **от имени и за счет Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»**, именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – Договор) о нижеследующем:

**1.** ПРОДАВЕЦ, с согласия Специализированного депозитария ПАО «РОСБАНК», передает ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ принимает в собственность в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (***для земельных участков также указываются категория и вид разрешённого использования***), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект недвижимости);

**2.** Объект недвижимости принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В отношении Объекта зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде доверительного управления в пользу ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

**2.1.** В отношении Объекта недвижимости, расположенном по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключен договор аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (применяется в случае наличия аренды).

**3.** Стороны настоящим договорились, что цена Объекта недвижимости, подлежащая выплате ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ в соответствии с настоящим Договором (далее - Стоимость) определена по результатам проведенного Электронного аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» (Протокол об итогах аукциона № от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года) и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, НДС *облагается/не облагается*.

**4.** Задаток, перечисленный ПОКУПАТЕЛЕМ на расчетный счет АО «РАД» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей НДС облагается/не облагается, засчитывается в счет оплаты Стоимости Объекта недвижимости по настоящему Договору.

**5.** Оплата оставшейся части Стоимости Объекта недвижимости (с учетом п. 4 Договора) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, производится ПОКУПАТЕЛЕМ в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на банковский счет ПРОДАВЦА, указанный в разделе 26 Договора.

**6.** Обязательство ПОКУПАТЕЛЯ по оплате оставшейся части Стоимости Объекта недвижимости считается выполненными с даты зачисления оставшейся части Стоимости Объекта недвижимости в полном объеме на банковский счет ПРОДАВЦА.

**7.** В случае если ПОКУПАТЕЛЬ не выплатит ПРОДАВЦУ оставшуюся части Стоимости Объекта недвижимости в полном объеме, как это предусмотрено в пункте 5 настоящего Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать от ПОКУПАТЕЛЯ уплатить ПРОДАВЦУ штрафную неустойку (пеню) из расчета 0,1 % от невыплаченной части Стоимости Объекта недвижимости за каждый календарный день просрочки.

**8.** ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объект недвижимости никому не продан, не подарен, не заложен, под арестом и запрещением не состоит, судебного спора о них не имеется, права третьих лиц не заявлены, а также в отношении Объекта недвижимости отсутствуют неисполненные налоговые и иные обязательства.

**9.** ПОКУПАТЕЛЬ удовлетворен качественным состоянием Объекта недвижимости, установленным путем их осмотра на месте, перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при их осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил ПРОДАВЕЦ, и которые могли бы повлиять на его решение об их покупке и Стоимости Объекта недвижимости.

**10.** В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства по оплате Стоимости Объекта недвижимости, в соответствии со ст. 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны составляют и подписывают передаточный акт.

**10.1.** Стороны также подписывают акт приема-передачи здания (сооружения) по Унифицированной форме № ОС-1а.

**11.** В случае если ПРОДАВЕЦ не передаст Объект недвижимости в срок, установленный п. 10 настоящего Договора и/или не подпишет передаточный акт, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать от ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» уплатить ПОКУПАТЕЛЮ пеню в размере 0,1 % от Стоимости Объекта недвижимости за каждый день просрочки. Пени, предусмотренные настоящим пунктом, выплачиваются за счет собственных средств ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» и с его собственного расчетного счета.

**12.** ПОКУПАТЕЛЬ приобретает право собственности на Объект недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на соответствующий Объект недвижимости от владельцев инвестиционных паев ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» к ПОКУПАТЕЛЮ.

Одновременно с государственной регистрацией перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на Объект недвижимости подлежит государственной регистрации прекращение ограничения (обременения) права на соответствующий Объекта недвижимости в виде доверительного управления ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

13. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости, ПРОДАВЕЦ передает Покупателю оригиналы:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (применяется в случае наличия аренды).

14. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг, в отношении Объекта недвижимости, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю. Покупатель несет обязанность по оплате коммунальных платежей с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Покупателю.

**15.** Расходы по оформлению и регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет ПОКУПАТЕЛЬ.

**16.** Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке, либо может быть расторгнут одной из Сторон в одностороннем порядке в случае неисполнения, ненадлежащего и/или несвоевременного исполнения другой Стороной обязательств, относящихся к существенным условиям настоящего Договора – но ПРОДАВЕЦ может произвести такое расторжение только в случае, если ПОКУПАТЕЛЬ не производит устранение нарушения вопреки обоснованному требованию ПРОДАВЦА.

**17.** ПОКУПАТЕЛЬ подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути заключаемого Договора, а также отсутствие обстоятельств, вынуждающих заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

**18.** Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения ПРОДАВЦОМ своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» и оплачиваются ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» за счет собственных средств.

**19.** ПОКУПАТЕЛЬ подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, он не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» и гарантирует, что не станет владельцем вышеуказанных паев до полного исполнения Сторонами Договора.

**20.** ПОКУПАТЕЛЬ подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», основным и/или преобладающим хозяйственным обществом участника Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», дочерним и/или зависимым хозяйственным обществом Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» и гарантирует, что не будет являться ни одним из указанных лиц до полного исполнения Сторонами настоящего Договора.

**21.** С содержанием статей 131, 167, 209, 210, 213, части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 549-557 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 37, 40, 42, 43 Земельного Кодекса Российской Федерации Стороны ознакомлены, требования статей 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам разъяснены и соблюдены.

**22.** ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» обязуется подать документы в соответствующее территориальное подразделение органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на Объект недвижимости в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами передаточного акта в соответствии с п. 10 настоящего Договора, при условии предоставления ПОКУПАТЕЛЕМ всех необходимых документов, явки ПОКУПАТЕЛЯ либо его надлежаще уполномоченного представителя. В случае нарушения ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» указанного срока Покупатель имеет право самостоятельно обратиться за государственной регистрацией перехода к нему права собственности на Объект недвижимости, для чего ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» обязано предоставить Покупателю все необходимые документы.

**23.** Права и ответственность Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**24.** Каждая из Сторон принимает на себя обязательство уведомлять другую Сторону об изменении своих реквизитов либо о возникновении или прекращении событий/обстоятельств, имеющих значение для исполнения Договора, не позднее рабочего дня, следующего за днем наступления соответствующих изменений, событий/обстоятельств.

**25.** В качестве способа направления Сторонами друг другу заявлений, уведомлений, извещений, требований или иных юридически значимых сообщений, которыми Стороны обмениваются в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны определяют электронную почту, при этом соответствующее сообщение должно быть отправлено с адреса электронной почты стороны-отправителя на адрес электронной почты стороны-получателя, определенные в п. 26 Договора. Электронное сообщение, отправленное в соответствии с правилами, установленными настоящим пунктом Договора, считается полученным стороной-получателем в дату отправления соответствующего электронного сообщения стороной-отправителем.

**26.** Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

**27.** Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, один выдается на руки ПРОДАВЦУ, второй - на руки ПОКУПАТЕЛЮ, третий - хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**28.** ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ** | **ПОКУПАТЕЛЬ** |
| **Акционерное общество «Российский аукционный дом»**  действующее на основании Договора поручения №\_\_ от \_\_\_ от имени и за счет ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»  **реквизиты ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (ПРОДАВЕЦ):**  ОГРН: 5067746107391, ИНН 7703603950;  КПП 770901001;  Место нахождения: 109028, Россия, г. Москва, Хохловский переулок, д.16, стр. 1  Банковские реквизиты:  р/с 40701810800000000150 Банк ГПБ (АО), г. Москва  БИК 044525823 к/с 30101810200000000823;  Телефон 8 (495) 775-90-46  Электронная почта (e-mail): [uk@veles-trust.ru](mailto:uk@veles-trust.ru) | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Представитель по Доверенности №\_\_\_ от \_\_\_\_ |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |