**Приложение 2**

**к документации по проведению торгов**

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Региональная Недвижимость»** (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 Гаврикова Александра Сергеевича, действующего на основании доверенности от 03.11.2020, удостоверенной Дондовой Л.Е., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Музыки С.А., зарегистрированной в реестре за № 77/847-н/77-2020-10-606, с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателя - юридическое лицо* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 для Покупателя - физическое лицо* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 для Покупателя - индивидуальный предприниматель* | |  | | --- | |  | | *(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 \_\_\_ рассмотрения заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме по продаже имущества Продавца и подведения итогов процедуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ года, заключили настоящий договор купли-продажи Объект (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

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 – Объект):
   2. Склад, назначение: нежилое здание, площадь: 2 808,3 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:061101:94, адрес: РБ, р-н Уфимский, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее - Объект №1)
   3. Вагон общежитие, назначение: нежилое здание, площадь: 20,1 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:563, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее - Объект №2)
   4. Строение - зарядная станция, назначение: нежилое здание, площадь: 216,6 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:537, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее- Объект №3)
   5. Котельная (гараж), назначение: нежилое здание, площадь: 106,7 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:561, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее- Объект №4)
   6. Сооружение - железнодорожное полотно, назначение: нежилое, протяженность 1772 м., кадастровый номер: 02:47:000000:8616: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее- Объект №5)
   7. Сторожевая будка, назначение: нежилое здание, площадь: 26,8 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:000000:8615, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее- Объект №6)
   8. Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 543,6 кв. м., этаж № 1, Антресоль №, кадастровый номер: 02:47:060101:698, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак. (далее - Объект №7).
   9. Строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 3 677,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 02:47:060101:643, адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, п Станции Уршак (далее - Объект №8).
   10. Сторожевая будка, назначение: нежилое здание, площадь: 52,50 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:000000:7954, адрес: Республика Башкортостан,Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее - Объект №9).
   11. Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 1 914,2 кв. м., этаж № 1, кадастровый номер: 02:47:060101:614, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее - Объект №10)..
   12. Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 663,2 кв. м., этаж № 1, кадастровый номер: 02:47:000000:10731, адрес: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, ст. Уршак (далее - Объект №11).
   13. Цех для разлива аккумуляторной кислоты, назначение: нежилое здание, площадь: 64,8 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:576, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее - Объект №12).
   14. Склад, назначение: нежилое здание, площадь: 4039,9 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:000000:8454, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, п. Уршак (далее - Объект №13)
   15. Трансформаторная станция, назначение: нежилое здание, площадь: 202,5 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:562, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона «Уршак» (далее - Объект №14) .
   16. Столовая, назначение: нежилое здание, площадь: 1431,3 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, кадастровый номер: 02:47:000000:7951, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее - Объект №15)
   17. Канализационно-насосная станция, назначение: нежилое здание, площадь: 37,2 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:051004:206, адрес: Уфимский (р-н), ст. Уршак (пгт.), литер Б. (далее - Объект №16) .
   18. Административно-складской блок, назначение: нежилое здание, площадь: 5 586,5 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, кадастровый номер: 02:47:061101:95, адрес: РБ, р-н Уфимский, с. Зубово, Промышленная зона Уршак (далее - Объект №17) .
   19. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под комплексное складское хозяйство, общая площадь: 67 652 +/- 91 кв. м., кадастровый номер: 02:47:061101:179, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Зубовский с/с, ст. Уршак (далее - Объект №18).
   20. Объект входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Региональная недвижимость» (далее – «Фонд», Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 24 ноября 2009 года в реестре за № 1651-94163626), 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:

* № 02-04-01/230/2011-547 от 24.08.2011
* № 02-04-01/300/2011-012 от 24.08.2011
* № 02-04-01/300/2011-019 от 24.08.2011
* № 02-04-01/230/2011-545 от 24.08.2011
* № 02-04-01/230/2011-543 от 24.08.2011
* № 02-04-01/300/2011-014 от 24.08.2011
* № 02-04-01/230/2011-549 от 24.08.2011
* № 02-04-01/230/2011-550 от 24.08.2011
* № 02-04-01/230/2011-542 от 24.08.2011
* № 02-04-01/300/2011-020 от 24.08.2011
* № 02-04-01/300/2011-018 от 24.08.2011
* № 02-04-01/300/2011-013 от 24.08.2011
* № 02-04-01/230/2011-544 от 24.08.2011
* № 02-04-01/230/2011-548 от 24.08.2011
* № 02-04-01/300/2011-015 от 24.08.2011
* № 02-04-01/300/2011-017 от 24.08.2011
* № 02-04-01/230/2011-541 от 24.08.2011
* № 02-04-01/160/2014-157 от 30.05.2014

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, оно не обременено правами третьих лиц или обязательствами Продавца в отношении третьих лиц, за исключением обременений:

- в виде доверительного управления, установленного в пользу ООО «УК «Навигатор» (до 01.09.2024);

- в виде охранной зоны линии и сооружений связи площадью 202 кв.м. на части объекта с кадастровым номером 02:47:061101:179;

- права аренды/субаренды на основании договоров аренды, перечисленных в Приложении № 1 к Договору.

* 1. Заключение Договора одобрено всеми необходимыми органами управления Продавца согласно законодательству Российской Федерации и Уставу Продавца. Продавцом соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора.
  2. В соответствии с пунктом 28 Приказа Росрегистрации от 25 июля 2007 № 157 «Об утверждении Методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав на Объект, 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, отчуждаемое Продавцом, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности в виде доверительного управления.
  3. Продавец настоящим заявляет и заверяет Покупателя в том, что следующие заявления являются достоверными, точными и не вводящими в заблуждение:

1. Объект надлежащим образом зарегистрировано, право собственности на Объект имущество было приобретено Продавцом в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент приобретения права собственности;
2. 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 – Закрытое акционерное общество «Первый Специализированный Депозитарий»;
3. Лица, подписавшие Договор, уполномочены в полном объеме представлять и заключать Договор от имени Продавца;
4. Отсутствуют судебные ограничения и (или) запреты и на заключение и исполнение Продавцом Договора.
   1. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр Объекта и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил бы 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 стоимость цену Объекта и принимается Покупателем.

Претензий и/или требований по состоянию, качеству и характеристикам, в том числе техническим, приобретаемого Объекта, в том числе претензий в отношении документации Объекта, Покупатель к Продавцу не имеет.

* 1. Покупатель настоящим заявляет и заверяет Продавца в том, что следующие заявления являются достоверными, точными и не вводящими в заблуждение:

1. Покупатель подтверждает, что получил от Продавца в том объеме, как она указана в Договоре, 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.

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 рассмотрения заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме и подведения итогов процедуры РАД-\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2021 года и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_ (далее – «стоимость Недвижимого имущества»).
      1. Стоимость Объекта 1 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      2. Стоимость Объекта 2 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      3. Стоимость Объекта 3 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      4. Стоимость Объекта 4 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      5. Стоимость Объекта 5 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      6. Стоимость Объекта 6 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      7. Стоимость Объекта 7 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      8. Стоимость Объекта 8 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      9. Стоимость Объекта 9 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      10. Стоимость Объекта 10 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      11. Стоимость Объекта 11 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      12. Стоимость Объекта 12 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      13. Стоимость Объекта 13 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      14. Стоимость Объекта 14 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      15. Стоимость Объекта 15 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      16. Стоимость Объекта 16 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      17. Стоимость Объекта 17 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
      18. Стоимость Объекта 18 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.
   2. Цена Объекта является окончательной и не подлежит изменению.
   3. Сумма в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС в размере *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, перечисленная Покупателем ранее в качестве задатка для участия в открытом аукционе в электронной форме по продаже имущества Продавца *(платежное поручение № \*\*\* от \*\*\*)*, засчитывается в счет оплаты цены Объекта в день заключения Сторонами Договора (п. 2.1. Договора).
   4. Оставшаяся часть цены Объекта в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС в размере *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, подлежит оплате Покупателем в следующем порядке и сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты заключения Сторонами Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора*.* |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 2.4.1. за счет *собственных/кредитных* средств путем открытия в пользу Продавца аккредитива *в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с* даты заключения Сторонами Договора. Покупатель обязуется открыть аккредитив на условиях, изложенных в Приложении № 2 к Договору, и уведомить об этом Продавца в соответствии с пп. 4.2.1 Договора. |

* 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. Покупатель обязуется не производить без письменного согласия Продавца никаких действий, ведущих к изменению Объекта (ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) до даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца.   3. 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 и принимается Покупателем по акту приема-передачи (по форме Приложения №1 к Договору – далее «Акт приема-передачи»), который подписывается Сторонами в срок в течение 1 (одного) рабочего дня с даты выполнения Покупателем обязанности по оплате стоимости Недвижимого имущества в полном объеме и государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю при условии выполнения Покупателем обязательства по оплате цены Объекта в полном объеме .
   2. Ответственность за сохранность Объекта, равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с даты подписания Акта приема-передачи. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть Объект Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.
   3. Обязательство Продавца передать Объект считается исполненным в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Продавец обязан:
      1. Передать Покупателю Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный пунктом 3.1 Договора.
      2. До даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта и прилегающей к Объекту территории, 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. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. Произвести оплату цены Объекта на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 4.2.1. Произвести оплату цены Объекта 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 [olobikyan.ar@am-navigator.ru](mailto:olobikyan.ar@am-navigator.ru) и avetisyan.aa@am-navigator.ru.. |

* + 1. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный пунктом 3.1 Договора.
    2. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Объект и проверить его состояние.
    3. С даты приема Объект по Акту приема-передачи либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, нести бремя его содержания включая, но не ограничиваясь, плату за содержание 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. Компенсировать Продавцу все расходы по содержанию и эксплуатации Объекта за период с даты подписания Акта приема-передачи, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности, 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 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.

Возмещение Продавцу указанных в настоящем пункте расходов производится Покупателем не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующих счетов от Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

* + 1. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты регистрации права перехода права собственности на Объект к Покупателя заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Объекта.
    2. Не производить без письменного согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению Объекта (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос и т.п.) до даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца.

1. **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 в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности на Объект несет Покупатель в полном объеме.

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

* 1. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за 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 Объект и сделок с ним, не позднее 10 (Десяти)рабочих дней с даты выполнения Покупателем обязательств, установленных п.2.4 Договора.

5.3.1. В случае наличия ограничений в работе многофункциональных центров и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по приему документов для государственной регистрацию перехода прав собственности на недвижимость в связи с предпринятыми мерами, направленными на предотвращение и ограничение распространения вируса COVID-19, Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю в орган регистрации прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты отмены и/или изменения указанных ограничительных мер и возобновления оказания услуг по приему документов для государственной регистрации прав на недвижимости в многофункциональных центрах и органах государственной регистрации.

* 1. В случае приостановления регистрации прав/перехода прав, либо отказа в регистрации прав/перехода прав собственности на Объект к Покупателю, Стороны обязуются в течение срока, указанного в письменном уведомлении органа государственной регистрации прав на Объект 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 Объект и сделок с ним.

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

5.5. В случае, если органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, будет отказано в государственной регистрации перехода права собственности на Объект на условиях Договора, Стороны вправе без уплаты штрафа, пени или возмещения убытков, отказаться от исполнения Договора по соглашению Сторон или в одностороннем порядке.

В случае расторжения Договора в одностороннем порядке, соответствующее письменное уведомление должно быть направлено Стороной в адрес другой Стороны посредством почтовой связи с уведомлением о вручении или передано на руки под роспись. Договор считается расторгнутым в дату получения Стороной уведомления о расторжении Договора.

В этом случае денежные средства, уплаченные Покупателем и полученные Продавцом по Договору до даты его расторжения, подлежат возврату в полном объеме на расчетный счет Покупателя, указанный в Договоре, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня расторжения Договора

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 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства. 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 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства. Неустойка подлежит оплате в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца. |

* 1. За нарушение Покупателем сроков оплаты, предусмотренного п. 4.2.5 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства. Неустойка подлежит оплате в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца.
  2. Сторона, уклоняющаяся от подачи документов на государственную регистрацию в срок, установленный п. 5.3 Договора, от передачи или принятия Объекта по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора, выплачивает другой Стороне по письменному требованию последней неустойку в размере 0,01 % (ноль целых одна сотая процента) от цены Объекта (п. 2.1 Договора) за каждый день просрочки исполнения обязательства.
  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 своих обязанностей 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 (расторгнуть) от исполнения Договора в следующих случаях:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. В случае нарушения Покупателем порядка и срока оплаты цены Объекта более чем на 5 (Пять) рабочих дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Покупателю соответствующего письменного уведомления по адресу, указанному в реквизитах Договора. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива* | 9.3.1. В случае нарушения Покупателем порядка и срока открытия аккредитива для оплаты цены Объекта, и/или нарушения порядка и срока продления срока аккредитива в случаях, установленных Приложением № 2 к Договору, более чем на 5 (Пять) рабочих дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Покупателю соответствующего письменного уведомления по адресу, указанному в реквизитах Договора. |

* 1. Указанное в п.9.3 Договора право может быть реализуется посредством направления Продавцом соответствующего уведомления Продавцом Покупателю. При этом Договор считается расторгнутым по истечении 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления Продавцом соответствующего уведомления о расторжении Договора по адресу Покупателя, указанному в Договоре. В этом случае задаток, оплаченный Покупателем в соответствии с п. 2.3 Договора, не подлежит возврату Покупателю.
  2. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по Договору.

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.

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.

10.4. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Региональная Недвижимость», 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 «Региональная Недвижимость», 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. |

* 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) один для органа государственной регистрации 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 из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в качестве подтверждения факта заключения Сторонами Договора.

* 1. Все права, обязанности, ответственность Сторон, прямо неурегулированные Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.
  2. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
* Приложение №1 Перечень договоров аренды на \_\_л.;
* Приложение №2 Форма Акта приема-передачи на \_\_л.;
* [Приложение №3 Условия аккредитива на \_\_л.]

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Региональная недвижимость»**  Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4  ИНН 7725206241, КПП 770201001  ОГРН 1027725006638  р/с 40701 810 0 01700 000645  в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»  к/с 30101810300000000985  БИК 044525985  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.С. Гавриков /**  **М.П.** |  |

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

***[Приложение будет актуализировано на дату подписания Договора]***

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ**

В отношении недвижимого имущества заключены следующие договоры аренды:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Арендатор*** | ***№ договора*** | ***Дата договора*** |
|  |  |  |
|  |  |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОТ ПРОДАВЦА:** | **ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:** |
| **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИКФ «Региональная недвижимость»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №2

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

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

**Форма Акта приема-передачи**

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым комбинированным инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (**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 Гаврикова Александра Сергеевича, действующего на основании доверенности от 03.11.2020, удостоверенной Дондовой Л.Е., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Музыки С.А., зарегистрированной в реестре за № 77/847-н/77-2020-10-606, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателя - юридическое лицо* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 для Покупателя - физическое лицо* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 для Покупателя - индивидуальный предприниматель* | |  | | --- | |  | | *(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 следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «Объект»):
   1. Склад, назначение: нежилое здание, площадь: 2 808,3 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:061101:94, адрес: РБ, р-н Уфимский, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   2. Вагон общежитие, назначение: нежилое здание, площадь: 20,1 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:563, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   3. Строение - зарядная станция, назначение: нежилое здание, площадь: 216,6 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:537, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   4. Котельная (гараж), назначение: нежилое здание, площадь: 106,7 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:561, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   5. Сооружение - железнодорожное полотно, назначение: нежилое, протяженность 1772 м., кадастровый номер: 02:47:000000:8616: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   6. Сторожевая будка, назначение: нежилое здание, площадь: 26,8 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:000000:8615, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   7. Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 543,6 кв. м., этаж № 1, Антресоль №, кадастровый номер: 02:47:060101:698, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   8. Строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 3 677,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 02:47:060101:643, адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, п Станции Уршак.
   9. Сторожевая будка, назначение: нежилое здание, площадь: 52,50 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:000000:7954, адрес: Республика Башкортостан,Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   10. Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 1 914,2 кв. м., этаж № 1, кадастровый номер: 02:47:060101:614, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   11. Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 663,2 кв. м., этаж № 1, кадастровый номер: 02:47:000000:10731, адрес: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, ст. Уршак.
   12. Цех для разлива аккумуляторной кислоты, назначение: нежилое здание, площадь: 64,8 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:576, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   13. Склад, назначение: нежилое здание, площадь: 4039,9 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:000000:8454, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, п. Уршак.
   14. Трансформаторная станция, назначение: нежилое здание, площадь: 202,5 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:47:060101:562, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона «Уршак» .
   15. Столовая, назначение: нежилое здание, площадь: 1431,3 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, кадастровый номер: 02:47:000000:7951, адрес: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   16. Канализационно-насосная станция, назначение: нежилое здание, площадь: 37,2 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:051004:206, адрес: Уфимский (р-н), ст. Уршак (пгт.), литер Б.
   17. Административно-складской блок, назначение: нежилое здание, площадь: 5 586,5 кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, кадастровый номер: 02:47:061101:95, адрес: РБ, р-н Уфимский, с. Зубово, Промышленная зона Уршак.
   18. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под комплексное складское хозяйство, общая площадь: 67 652 +/- 91 кв. м., кадастровый номер: 02:47:061101:179, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Зубовский с/с, ст. Уршак.
2. Фактическое и техническое состояние Объекта соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием Акта приема-передачи осмотрел Объект, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие Объект, и осведомлен о состоянии Объекта, скрытых и явных дефектах и недостатках Объекта.

Претензии Покупателя к Продавцу по качеству Объекта , его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют.

Приборы учета установленные в Объекте, опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания настоящего Акта приема-передачи Объекта:

* + - Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
    - Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
    - Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
    - Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Продавец передал Покупателю комплекты ключей от Объекта в количестве \_\_\_\_ экз.

1. Обязательства по Договору в части передачи Объекта Покупателю, Продавцом выполнены полностью.
2. Акт приема-передачи 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 комбинированный «Региональная Недвижимость»**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №3

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

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный, покрытый;
* Срок аккредитива: не менее 40 (Сорок) календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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 Покупателя.
* 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 (реквизиты): Продавец (*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*.
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель.
* Исполнение (раскрытие) аккредитива, а именно – перечисление суммы аккредитива в размере, указанном в настоящих условиях, производится на расчётный счет Продавца, указанный в настоящих условиях. Обязательство Покупателя по оплате суммы аккредитива считается исполненным с момента зачисления суммы аккредитива на расчетный счет банка, обслуживающего Продавца, указанный в настоящих условиях.
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

1. Договора купли-продажи недвижимого имущества № \*\*\* от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю;

* В течение срока действия аккредитива Покупатель не вправе изменить условия аккредитива без письменного согласия Продавца, за исключением изменений, о которых указано в настоящих условиях.
* В случае приостановки процесса государственной 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 государственной 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 на условиях п. 4.2.1 Договора.

* 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 на условиях п. 9.3.1 Договора.
* Банк-эмитент по аккредитиву - из топ-30 по объему капитала (прим: рейтинг доступен по ссылке: http://vid1.rian.ru/ig/ratings/banki\_07\_01\_20.pdf)
* Расчеты по аккредитиву регулируются Положением Банка России № 383-П от 19.06.2012 г. «О правилах осуществления перевода денежных средств» и Гражданского кодекса Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

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