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

**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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_заключили 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 – «Объект»):

1. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки, общая площадь: 4800 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:192, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

2. Нежилое здание, Канализационная насосная станция №1, общая площадь: 7,9 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 50:08:0000000:2358, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

3. Нежилое здание, Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод, общая площадь: 479,4 кв. м., Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2; кадастровый номер: 50:08:0000000:165346, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

4. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 4832 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:496, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

5. Нежилое здание, Основное строение, общая площадь 58,5 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 1; Контрольно-пропускной пункт №1, **58,5 кв.м**., Истринский район, Обушковское с/пос., 250 м. от д. Аносино на запад, уч. б/н; 50:08:0050123:2816. Нежилое помещение, общая площадь: 607,6 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 01, кадастровый номер 50:11:0000000:44821, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино,

7. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 2444 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:422, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

8. Нежилое Здание, Контрольно-пропускной пункт № 2, общая площадь: 27 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер 50:08:0050123:279, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

9. Нежилое сооружение, Насосная станция № 4, объем: 24 куб. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер 50:08:0000000:157703, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

10. Нежилое сооружение, Канализационная насосная станция № 3, общая площадь: 7,8 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 50:08:0000000:2351, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

11. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5008 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:500, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

12. Нежилое здание, Водозаборный узел, общая площадь: 72,1 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:2359

13. Нежилое сооружение,; Газопровод высокого давления с МРП-1000, 5,1 м.,Истринский район, Обушковское с/пос., д. Аносино, ул. Сосновая аллея, кад. 50:11:0000000:44062

14. Нежилое сооружение, , адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино; Газопровод среднего давления, 2807,3 м., 50:08:0000000:149869

15. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 1501 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:410, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

16. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 4891 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:497, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

17. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 1049 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:498, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

18. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 2191 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:499, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

19. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5215 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:501, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

20. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5005 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:502, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

21. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5054 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:503, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

22. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 4441 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:504, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

23. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 2261 кв. м., кадастровый номер: 50:08:0050329:633, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

24. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь: 300 кв. м., кадастровый номер: 50:08:0050329:725, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино.

Согласно ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации Покупатель с момента регистрации перехода права собственности на Объект приобретает право пользования земельным участком, на котором расположен Объект, на тех же условиях, что и Продавец.

1.1.1. Объект входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТрейдКэпитал» (далее – «Фонд», Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1669-94111421 от «10» декабря 2009 года), доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:

№ 50-50-08/027/2012-293 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/023/2012-395 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/028/2012-190 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/006/2012-428 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/023/2012-426 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/028/2012-192 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/006/2012-429 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/006/2012-430 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/033/2012-208 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/033/2012-100 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/033/2012-209 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/033/2012-210 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/036/2012-120 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/036/2012-121 от 19.04.2012;

№ 50-50-62/093/2012-226 от 21.06.2012;

№ 50-50/008-50/008/009/2015-8977/2 от 11.12.2015;

№ 50-50-08/023/2012-397 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/027/2012-239 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/023/2012-425 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/033/2012-101 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/028/2012-191 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/033/2012-102 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/023/2012-396 от 19.04.2012;

№ 50-50-08/027/2012-292 от 19.04.2012.

* 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 обременения Объекта в виде доверительного управления, установленного в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».

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

* 1. 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»;

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

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

* 1. До заключения Договора Покупатель ознакомился с документацией на Объект, произвел осмотр Объекта и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, Объекта, в том числе о наличии недостатков, связанных с техническим и санитарным состоянием Объекта (не соответствия Объекта техническим и санитарным нормам), 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 и цену Объекта и принимается Покупателем.

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

* 1. 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 \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ года и составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством) (далее – «цена Объекта»), а именно:

- Стоимость земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки, общая площадь: 4800 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:192, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость нежилого здания, Канализационная насосная станция №1, общая площадь: 7,9 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 50:08:0000000:2358, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость нежилого здания, Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод, общая площадь: 479,4 кв. м., Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2; кадастровый номер: 50:08:0000000:165346, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 4832 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:496, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Нежилого здания, Основное строение, Контрольно-пропускной пункт №1, общая площадь 58,5 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер 50:08:0050123:281, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Нежилого помещения, общая площадь: 607,6 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 01, кадастровый номер 50:11:0000000:44821, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участока, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 2444 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:422, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Нежилого Здания, Контрольно-пропускной пункт № 2, общая площадь: 27 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер 50:08:0050123:279, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Нежилого сооружения, Насосная станция № 4, объем: 24 куб. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер 50:08:0000000:157703, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Нежилого сооружения, Канализационная насосная станция № 3, общая площадь: 7,8 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 50:08:0000000:2351, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5008 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:500, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Нежилого здания, Водозаборный узел, общая площадь: 72,1 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:2359, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Нежилого сооружения, Газопровод высокого давления с МРП-1000, протяженность: 5,1 м, кадастровый номер 50:11:0000000:44062, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Нежилого сооружения,: Газопровод среднего давления, 2807,3 м., 50:08:0000000:149869, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 1501 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:410, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 4891 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:497, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 1049 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:498, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 2191 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:499, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5215 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:501, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5005 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:502, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5054 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:503, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 4441 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:504, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 2261 кв. м., кадастровый номер: 50:08:0050329:633, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

- Стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь: 300 кв. м., кадастровый номер: 50:08:0050329:725, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС исчисленный в соответствии с действующим законодательством);

* 1. Цена Объекта является окончательной и не подлежит изменению.
  2. Сумма в размере 7 809 990 (Семь миллионов восемьсот девять тысяч девятьсот девяносто) рублей 30 копеек, с учетом НДС., 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 Договора.
  3. Оставшаяся часть цены Объекта в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается), подлежит оплате Покупателем в следующем порядке и сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Сторонами Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора*.* |

* 1. Датой исполнения обязательств Покупателя об оплате цены Объекта является дата поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 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.

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 не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца.
   2. 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 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 отболее раннего срока наступления события нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Объекта.

* 1. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | * + 1. Произвести оплату цены Объекта на условиях, установленных Договором. |

* + 1. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1 Договора.
    2. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Объект и проверить его состояние.
    3. С даты подписания Акта приема-передачи Объекта включительно или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно в зависимости отболее раннего срока наступления события, нести бремя его содержания, а также риск случайной гибели или повреждения, 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.

Компенсировать Продавцу все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта и прилегающей к Объекту территории, понесенные Продавцом с даты подписания Акта приема-передачи Объекта включительно или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю включительно (в зависимости от применяемых условий), не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

* + 1. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю 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, не позднее 5 (Пяти)рабочих дней с даты выполнения Покупателем обязательств, установленных в 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 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 на недвижимое имущество и сделок с ним.

* 1. 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. |

* 1. За нарушение Покупателем срока оплаты, предусмотренного п. 4.2.4 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.
  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, осуществляется 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**
   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 направления. 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. |

* 1. Указанное в п.9.3 Договора право может быть реализовано посредством направления письменного уведомления Продавцом Покупателю. При этом Договор считается расторгнутым по истечении 5 (Пяти) 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.
   2. Все уведомления и иные сообщения, за исключением случаев, когда в Договоре конкретно оговорен иной способ их направления, составляются в письменной форме и направляются по указанным в Договоре адресам (или иным адресам, которые Стороны указали в уведомлении, направленном другой стороне в письменной форме).
   3. Все уведомления и сообщения должны быть направлены почтовой/курьерской службой с подтверждением отправления, вручения второй Стороне и с подтверждением вложенных в отправление документов, и считаются полученными Стороной-адресатом c даты их вручения, указанной в уведомлении о вручении, за исключением случаев, когда в Договоре прямо оговорено иное.
   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.

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

* 1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
  2. Договор составлен и подписан в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца и 1 (Один) для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оставшиеся 2 (Два) экземпляра на государственную регистрацию перехода права собственности не подаются и остаются у Сторон до момента получения зарегистрированных документов из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в качестве подтверждения факта заключения Сторонами Договора.
  3. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
* Приложение №1 Форма Акта приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года на \_\_л.
* Приложение №2 Условия аккредитива.

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ комбинированным «ТрейдКэпитал»**  Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4  ОГРН: 1027725006638  ИНН: 7725206241КПП: 770201001  р/с 40701810101700000613  в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»  к/с 30101810300000000985  БИК 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 «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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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»**, составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – Акт) 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 – «Объекты»):

1. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки, общая площадь: 4800 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:192, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

2. Нежилое здание, Канализационная насосная станция №1, общая площадь: 7,9 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 50:08:0000000:2358, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

3. Нежилое здание, Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод, общая площадь: 479,4 кв. м., Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2; кадастровый номер: 50:08:0000000:165346, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

4. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 4832 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:496, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

5. Нежилое здание, Основное строение, Контрольно-пропускной пункт №1, общая площадь 58,5кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер 50:08:0050123:281, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

6. Нежилое помещение, общая площадь: 607,6 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 01, кадастровый номер 50:11:0000000:44821, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино,

7. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 2444 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:422, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

8. Нежилое Здание, Контрольно-пропускной пункт № 2, общая площадь: 27 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер 50:08:0050123:279, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

9. Нежилое сооружение, Насосная станция № 4, объем: 24 куб. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер 50:08:0000000:157703, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

10. Нежилое сооружение, Канализационная насосная станция № 3, общая площадь: 7,8 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 50:08:0000000:2351, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

11. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5008 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:500, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

12. Нежилое здание, Водозаборный узел, общая площадь: 72,1 кв. м, Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:2359

13. Нежилое сооружение, Газопровод высокого давления с МРП-1000, протяженность: 5,1 м, кадастровый номер 50:11:0000000:44062, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

14. Нежилое сооружение, , Газопровод среднего давления, 2807,3 м., 50:08:0000000:149869 адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

15. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 1501 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:410, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

16. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 4891 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:497, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

17. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 1049 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:498, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

18. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 2191 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:499, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

19. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5215 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:501, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

20. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5005 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:502, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

21. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 5054 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:503, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

22. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 4441 кв. м, кадастровый номер 50:08:050329:504, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

23. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь: 2261 кв. м., кадастровый номер: 50:08:0050329:633, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино;

24. Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь: 300 кв. м., кадастровый номер: 50:08:0050329:725, адрес (местонахождение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Аносино.

Согласно ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации Покупатель с момента регистрации перехода права собственности на Объект приобретает право пользования земельным участком, на котором расположен Объект, на тех же условиях, что и Продавец.2. Фактическое и техническое состояние Объектов соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием Акта осмотрел Объект и осведомлен о состоянии Объектов, скрытых и явных дефектах и недостатках Объекта.

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

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

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

**ПОДПИСИ СТОРОН**

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