

Договор купли-продажи недвижимого имущества

город Москва

_____ 2024 года

Акционерное общество "АПЕКС Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "МНЦ" (Правила доверительного управления согласованы Акционерным обществом «ДК «РЕГИОН» 17.11.2023 г. и внесены 20.11.2023 г. года Центральным Банком Российской Федерации в Реестр паевых инвестиционных фондов за номером 5803-СД), в лице Генерального директора Куликовой Елены Владимировны, именуемое далее «Продавец», и _____, именуем _____ далее «Покупатель», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю Земельный участок (далее – «Недвижимость»), а Покупатель - оплатить и принять Недвижимость.

«Земельный участок» означает земельный участок с кадастровым номером 71:30:070214:192, общей площадью 11372 +/- 37 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предоставление коммунальных услуг, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, район Привокзальный, проезд Крутоовражный.

На Земельном участке отсутствуют здания, строения, сооружения.

1.2. Недвижимость принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «МНЦ» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 71:30:070214:192-71/045/2023-5 от 27.12.2023 г.

1.3. Право собственности на Недвижимость возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности на имя Покупателя в Едином государственном реестре недвижимости (далее по тексту – «ЕГРН»).

2. Условия о Цене

2.1. Цена Земельного участка составляет _____ рублей ____ копеек, НДС не облагается (далее по тексту – «Цена Договора»).

2.2. Покупатель обязуется оплатить Цену Договора в следующем порядке:

2.2.1. Сумма в размере _____ рублей уплачена Покупателем в качестве задатка в целях участия в торгах. Задаток в полном объеме засчитывается в счет оплаты Цены Договора;

2.2.2. Сумму в размере _____ рублей Покупатель оплачивает в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора путем перечисления всей суммы на счет Продавца:

получатель платежа: АО «АПЕКС Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «МНЦ», ИНН 9705167478, КПП 770501001;

счет № 40701810800000004680;

Банк получателя: «Газпромбанк» (Акционерное общество);

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате имущества, передаваемого в собственность Покупателя, считаются исполненными в дату поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца.

3. Передача имущества и государственная регистрация перехода права собственности

3.1. Продавец передает, а Покупатель принимает Недвижимость в день подписания Договора по акту приема-передачи.

3.2. Заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость и прилагаемые к нему документы подаются сторонами в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до 3 (трех) рабочих дней с

даты заключения Договора. Если обязанность по оплате Покупателем на момент подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности на имущество не исполнена, то подлежит регистрации залог в пользу Продавца в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на имущество к Покупателю, несет Покупатель.

4. Гарантии и заверения Сторон

4.1. Подписывая Договор, Продавец дает следующие заверения об обстоятельствах (в соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации):

4.1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого инвестиционного комбинированного фонда «МНЦ» являются полноправными и законными собственниками продаваемого имущества;

4.1.2. Продавцом были получены или совершены и являются действительными все требуемые для заключения и исполнения Договора по законодательству Российской Федерации разрешения, одобрения, согласия; должностные лица, подписывающие от имени Продавца Договор, а также другие документы, относящиеся к Договору, имеют все необходимые для этого полномочия;

4.1.3. Продаваемое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, не внесено в качестве вклада в уставный капитал, в отношении имущества не зарегистрированы сервитуты, под арестом (запрещением) не состоит, не обременено иными правами третьих лиц, *за исключением следующих обременений:*

- аренда, Договор аренды земельного участка от 05.12.2023 г. (Приложение № 1 к Поручению), запись регистрации № 71:30:070214:192-71/045/2023-6 от 27.12.2023 г.;
- доверительное управление в пользу Акционерного общества "АПЕКС Менеджмент" (ИНН 9705167478, ОГРН 1227700161523), № 71:30:070214:192-71/045/2023-7 от 27.12.2023 г.;
- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.11.2023; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; письмо "О порядке внесения сведений в государственный кадастр недвижимости" от 09.06.2011 № 11882-ИМ/Д23 выдан: Министерство экономического развития РФ; карта (план) от 01.01.1990 № б/н выдан: ЗАО "Профессиональный центр оценки и экспертиз"; о внесении в ГКН сведений об охранный зоне от 13.08.2014 № б/н выдан: филиал "Тулэнерго" ОАО "МРСК Центра и Приволжья"; о внесении изменений в сведения ГКН в отношении местоположения границ и площади от 02.06.2015 № б/н выдан: филиал "Тулэнерго" ОАО "МРСК Центра и Приволжья"; карта (план) в составе землеустроительного дела по описанию границ объекта землеустройства от 02.06.2015 № б/н выдан: ЗАО "Профессиональный центр оценки и экспертиз".

Имеются записи, которые внесены / будут внесены в ЕГРН в силу п. 165 Приказа Росреестра от 07.12.2023 N П/0514 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости".

4.1.4. На Земельном участке отсутствует любое недвижимое имущество, право собственности на которое зарегистрировано в установленном порядке на третьих лиц, или в отношении которого третьи лица обладают правом на регистрацию его в собственность;

4.1.5. На территории Земельного участка отсутствуют объекты исторического или культурного наследия, памятники архитектуры, природные заповедники, объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, объекты военного назначения;

4.1.6. Продавцу не известно о наличии каких-либо уведомлений, распоряжений или постановлений об изъятии продаваемого имущества для государственных или муниципальных нужд.

4.2. Подписывая Договор, Покупатель дает следующие заверения об обстоятельствах (в соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации):

4.2.1. наделен всеми необходимыми правами для заключения и надлежащего исполнения Договора, в том числе для составления и подписания любых документов в связи с Договором; указанные документы, после их оформления, будут создавать действительные обязательства для Покупателя в соответствии с их условиями;

4.2.2. совершил все внутрикорпоративные действия (в том числе получил одобрения уполномоченных органов управления Покупателя, в порядке, установленном действующим законодательством и учредительными документами Покупателя) и иные процедуры одобрения и / или согласования, необходимые для заключения и

надлежащего исполнения Договора, иных документов, которые будут оформлены Сторонами и (или) Покупателем в связи с Договором;

4.2.3. не подавал заявлений о банкротстве и на дату подписания Договора отсутствуют какие-либо основания для обращения третьих лиц в суд с иском о банкротстве Покупателя;

4.2.4. отсутствуют известные ему обстоятельства, способные повлечь недействительность Договора и/или препятствия к владению, пользованию, распоряжению, либо иному использованию Недвижимостью;

4.2.5. настоящая сделка не является для Покупателя кабальной, мнимой либо притворной сделкой, сделка не совершается под влиянием заблуждения;

4.2.6. Должностные и поверенные лица, подписывающие от имени Покупателя Договор, а также другие документы, относящиеся к Договору, имеют все необходимые для этого полномочия;

4.2.7. Покупатель не обладал и не обладает какой-либо специальной правосубъектностью, которая препятствует заключению Договора или исполнению им своих обязательств, предусмотренных Договором;

4.2.8. Покупателю не известно никакое судебное, арбитражное, административное или иное производство, в настоящее время существующее или ожидаемое и угрожающее ее интересам или активам, которое могло бы оказать отрицательное материальное воздействие на ее способность исполнять свои обязательства по Договору.

4.3. Стороны заверяют, что не являются иностранными лицами, связанными с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства), и лицами, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц, независимо от места их регистрации или места преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности (Перечень иностранных государств установлен Распоряжением Правительства Российской Федерации № 430-р от 05.03.2022 г.).

4.4. Стороны заверяют, что отсутствуют какие-либо ограничения (в том числе полные запреты) на совершение сделки, установленные Указами Президента Российской Федерации № 81 от 01.03.2022г. «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации», № 95 от 05.03.2022 г. «О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами», № 618 от 08.09.2022 г. «Об особом порядке осуществления (исполнения) отдельных видов сделок (операций) между некоторыми лицами». Необходимость получения разрешения Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации на совершение сделки или исполнение обязательств по Договору соответствующей Стороной отсутствует.

4.5. Стороны обязуются не совершать каких-либо действий и не допускать какого-либо бездействия, которые в каждом случае влекут или могут повлечь недостоверность какого-либо заверения Сторон.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. передать Покупателю Недвижимость в порядке, предусмотренном Договором;

5.1.2. незамедлительно уведомить Покупателя о поступлении в адрес Продавца любых требований, уведомлений, распоряжений или постановлений от государственных органов и любых третьих лиц.

5.2. Покупатель обязуется:

5.2.1. принять Недвижимость в порядке, предусмотренном Договором;

5.2.2. уплатить обусловленную Договором цену, в порядке, предусмотренном Договором;

5.2.3. предоставить Продавцу следующие документы:

- паспорт гражданина Российской Федерации (оригинал или нотариально заверенную копию);
- документ, подтверждающий присвоение идентификационного номера налогоплательщика (при наличии) (оригинал или нотариально заверенную копию);

- страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (оригинал или нотариально заверенную копию);

- заверенные подписью единоличного исполнительного органа или уполномоченного им лица и печатью общества копии учредительных документов Покупателя, протокол (решение) соответствующего органа управления об одобрении (заключении) Договора или справку о том, что сделка не является крупной;

- иные документы по требованию Продавца, необходимые для проведения идентификации в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»;

- промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за первый квартал, первое полугодие и 9 месяцев каждого календарного года в срок не позднее окончания календарного месяца, следующего за соответствующим отчетным периодом, а также годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность - не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, в течение срока действия обязательств Продавца по Договору;

5.2.4. по требованию Покупателя предъявить документы, подтверждающие заверения Покупателя.

6. Ответственность Сторон

6.1. За просрочку перечисления платежа, предусмотренного пунктом 2.2 Договора, Покупатель по письменному требованию Продавца уплачивает Продавцу пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) за каждый день просрочки.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Уклонение Покупателя от приема-передачи продаваемого имущества в соответствии с условиями Договора рассматривается как отказ от исполнения Договора.

6.4. В случае просрочки Покупателем перечисления платежа, предусмотренного пунктом 2.2 Договора, более чем на 10 (десять) календарных дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью (при этом сумма, перечисленная в порядке, указанном в пункте 2.2.1 Покупателю не возвращается и остается у Продавца в качестве штрафной санкции).

6.5. Покупатель подтверждает, что ему известно содержание пункта 7 статьи 41 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8. Защита информации

8.1. Стороны принимают организационные и технические меры, направленные на: обеспечение защиты информации, полученной друг от друга в связи с Договором, от неправомерного доступа, уничтожения, модифицирования, блокирования, копирования, предоставления, распространения, а также от иных неправомерных действий в отношении такой информации; обеспечение конфиденциальности информации, полученной друг от друга в связи с Договором.

8.2. Стороны обязуются не передавать информацию, полученную друг от друга в связи с Договором, третьим лицам без предварительного письменного согласия передавшей информацию Стороны.

8.3. Информация конфиденциального характера, передаваемая Сторонами друг другу, должна иметь реквизиты, свидетельствующие о ее конфиденциальности.

8.4. Стороны обязуются в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после его прекращения обеспечить охрану полученной ими друг от друга информации конфиденциального характера и не использовать эту информацию для целей, не связанных с выполнением обязательств по Договору.

9. Экземпляры Договора

9.1. Договор подписан на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Договор может быть заключен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон. Согласно пункту 1 и пункту 3 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» Договор, заключенный в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

10.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором и законодательством Российской Федерации. В таких случаях, сторона, расторгающая Договор, уведомляет другую Сторону не менее, чем за пять рабочих дней.

11. Применимое право и разрешение споров

11.1. Применимым правом по Договору является законодательство Российской Федерации.

11.2. Стороны договорились, что претензионный порядок досудебного урегулирования любых споров, разногласий или требований, возникающих из Договора или в связи с ним, в том числе, но не ограничиваясь, касающиеся его исполнения, изменения, прекращения по любому основанию или недействительности, является обязательным.

11.3. Досудебное урегулирование включает в себя переговоры, ведение переписки, направление претензий и прочие действия Сторон. Срок рассмотрения Сторонами любых документов, полученных в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, составляет 10 (десять) рабочих дней с момента их получения Сторонами.

11.4. В случае не достижения Сторонами взаимоприемлемого решения по любому спорному вопросу в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения одной из Сторон первого документа в порядке, установленном настоящим разделом Договора, любая из Сторон вправе передать соответствующий спор на рассмотрение и разрешение по существу в Арбитражный суд г. Москвы.

12. Уведомления

12.1. Вся корреспонденция, подлежащая направлению Сторонами в связи с исполнением Договора, должна быть составлена в письменной форме на русском языке и направляться одним из следующих способов:

- вручение уполномоченному лицу соответствующей Стороны под расписку;
- направление почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в разделе 13 Договора;
- по системе электронного документооборота (далее – «СЭД») с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

12.2. В случае изменения места нахождения и/или почтового адреса и/или банковских реквизитов Стороны, последняя направляет другой Стороне письменное или по СЭД уведомление об этом не позднее следующего дня с момента изменения соответствующих реквизитов.

12.3. Риск всех неблагоприятных последствий, связанных с не уведомлением о смене реквизитов, указанных в разделе 13 Договора, а также не получением корреспонденции по указанным реквизитам несет Сторона, своевременно не уведомившая другую Сторону о таких обстоятельствах и не получающая корреспонденцию по указанным ею реквизитам.

13. Реквизиты Сторон