

Договор купли-продажи недвижимого имущества № ____

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эра Инвестиций» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческие метры», сокращенное наименование – ООО УК «Эра Инвестиций» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческие метры» (ИНН: 7708379780; ОГРН: 1207700192590, место нахождения: 123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, проезд 1-й Красногвардейский, д. 19, помещ. 15Н/11), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «03» декабря 2020 года № 21-000-1-01040, предоставленной Банком России, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице __, действующего на основании доверенности удостоверенной __, зарегистрированной в реестре за __, с одной стороны, и

<i>Вариант 1</i> <i>Покупатель ЮЛ</i>	(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ) ИНН _____, ОГРН _____, в лице _____, действующего на _____ основании _____,
<i>Вариант 2</i> <i>Покупатель ФЛ</i>	(Ф.И.О полностью) _____ года рождения, СНИЛС _____, _____ документ, удостоверяющий личность: _____, выдан _____, проживающ<u>ий(-ая)</u> по _____ адресу _____,
<i>Вариант 3</i> <i>Покупатель ИП</i>	(Ф.И.О полностью) ОГРНИП _____, документ, удостоверяющий личность: _____, выдан _____, проживающ<u>ий(-ая)</u> 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 «__» _____ 202__ года на электронной торговой площадке

(указывается наименование и реквизиты документа, оформленного по итогам процедуры торгов)

заключили настоящий договор купли-продажи имущества о нижеследующем (далее – «Договор»).

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. 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:

- нежилое помещение общественного назначения, общей площадью 83,8 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, поселок Мирный, микрорайон Мирный, улица Рязанская, дом 2, помещение 6Н. Кадастровый номер: 50:22:0040602:8958.

Недвижимое имущество принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческие метры», доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эра Инвестиций», что подтверждается записями регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: *Долевая собственность, № 50:22:0040602:8958-50/133/2024-5 от 22.05.2024*

1.2. Продавец гарантирует, что Недвижимое имущество никому не отчуждено, не заложено, не является предметом какого-либо обязательства, в споре 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 и ограничений, прямо предусмотренных Договором и ограничений в виде доверительного управления, установленного в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эра Инвестиций» и аренды на основании договора аренды, указанного в п. 1.10. Договора.

1.3. В соответствии с пунктом 28 Приказа Росрегистрации от 25.07.2007 № 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.

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

а. Недвижимое имущество надлежащим образом зарегистрировано и на законном основании существует в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б. 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 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», для заключения Договора

на условиях в нем изложенных, Продавцом получено согласие специализированного депозитария Фонда – ООО СД Партнёр;

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

d. Продавец не является стороной какого-либо иного судебного разбирательства или арбитражного разбирательства, кроме прямо указанного в Договоре, 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.

1.7. До заключения Договора Покупатель изучил документацию на Недвижимое имущество, земельные участки, произвел осмотр Недвижимого имущества в натуре, не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, за исключением тех, о которых ему сообщил Продавец, и которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене Недвижимого имущества, осведомлен о состоянии Недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках Недвижимого имущества, что не влияет на цену Недвижимого имущества и принимается Покупателем. Недвижимое имущество соответствует требованиям Покупателя, претензий и/или требований по состоянию, качеству и характеристикам, в том числе техническим, приобретаемого Недвижимого имущества, в том числе претензий в отношении документации на Недвижимое имущество Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель осознает, что фактическое состояние Недвижимого имущества может потребовать проведение мероприятий, относительно недвижимого имущества, связанных с его фактическим состоянием, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.8. 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 Недвижимого имущества и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием, иную информацию, которая может оказать влияние на решение Покупателя о покупке Недвижимого имущества и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами. Вся указанная информация содержится в Договоре;

<i>Вариант 1 для Покупателей юридических лиц</i>	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.
<i>Вариант 2 для Покупателей физических лиц (в</i>	b. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной

том числе ИП)

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.

1.9. Заключая Договор, Стороны подтверждают, что:

а. данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, какие-либо основания для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;

б. Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности Договора;

с. 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;

д. Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в том числе существенное;

е. Договор не является возможным к признанию недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в том числе предусмотренным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

ф. 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.

1.10. Покупатель подтверждает, что он уведомлен о том, что в отношении Помещения заключен Договор аренды с Индивидуальным предпринимателем Афанасьевой Наной Васоевной ОГРНИП: 317631300092016, ИНН: 631963106401 на срок до 31 августа 2028 года, а также подтверждает отсутствие каких-либо претензий и требований, прямо или косвенно связанных с наличием указанного Договора аренды Помещения.

Стороны подтверждают, что не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после полной оплаты цены настоящего Договора и перехода прав собственности на Помещение обязуются подписать трехстороннее соглашение о правопреемстве с арендатором Помещения по вышеуказанному договору аренды (далее – «Соглашение о правопреемстве»).

Форма Соглашения о правопреемстве приведена в Приложении № 3 к настоящему Договору и Покупатель подтверждает, что он ознакомился с содержанием формы Соглашения о правопреемстве, в связи с чем каких-либо

претензий не имеет. Немотивированный отказ Покупателя от заключения Соглашения о правопреемстве является основанием для одностороннего внесудебного расторжения настоящего Договора со стороны Продавца.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Недвижимого имущества определена на основании Протокола № _____ от _____ 20__ года и составляет _____ (_____) рублей РФ _____ копеек, с учетом НДС в размере _____ (_____) рублей Российской Федерации _____ копеек, (далее - «Цена Недвижимого имущества»).

2.1.1. Имущество приобретается Покупателем за счет:

<i>Вариант 1 для оплаты собственными средствами</i>	- собственных средств в сумме _____ руб. _____ коп. (с учетом НДС/НДС не облагается)
<i>Вариант 2 для оплаты кредитными средствами (может комбинироваться с вариантом 1)</i>	- кредитных средств в сумме _____ руб. _____ коп. (НДС не облагается) (далее - кредит), предоставляемых _____ (<i>наименование кредитной организации</i>) далее «Кредитная организация»), зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации «__» _____ года, Генеральная лицензия № _____ от «__» _____ года, ИНН: _____ ОГРН: _____, местонахождение: индекс _____, г. _____, _____ согласно Кредитному договору № _____ от "___" _____ г. N ___, заключенному в городе _____ между Покупателем и Кредитной организацией (далее - Кредитный договор).
	Одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю возникает залог (ипотека) в пользу кредитующего банка. Недвижимое имущество считается находящимся в залоге у кредитующего банка с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество. При этом такой залог будет являться последующим по отношению к залогу в пользу Продавца, устанавливаемого в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем обязательств по ДКП по оплате имущества в полном объеме (п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.2. Цена Недвижимого имущества является окончательной и не подлежит изменению.

2.3. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

<i>Вариант 1 для полной предварительной оплаты</i>	2.3.1 в течение 5_ (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора, цены недвижимого имущества в размере _____ (_____) рублей ____ копеек (с учетом НДС/НДС не облагается).
<i>Вариант 2 для полной пост оплаты с аккредитивом</i>	2.3.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении № 2 к Договору, на цену недвижимого имущества в размере _____ (_____) рублей ____ копеек (с учетом НДС/НДС не облагается)
2.3.2. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере 3 000 000 (Три миллиона) 00 копеек (в том числе НДС), засчитывается в счет в счет оплаты Цены Недвижимого имущества.	
2.4. Обязательства Покупателя по оплате цены Недвижимого имущества считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора.	
2.5. Расчеты, предусмотренные Договором, производятся в безналичном порядке в рублях Российской Федерации.	
2.6. Стороны договорились, что внесенные по Договору платежи не являются коммерческим кредитом по смыслу статьи 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.	
<i>Вариант 1 Залог устанавливается</i>	2.7. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество и до момента полной оплаты его стоимости Покупателем недвижимое имущество признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате недвижимого имущества (пункт 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом такой залог будет являться предшествующим залогом по отношению к любому иному залого, в случае если недвижимое имущество станет или должно будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости недвижимого имущества после удовлетворения требований Продавца. 2.8. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения недвижимого имущества, возникшего в соответствии с пунктом 2.7 Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате цены недвижимого имущества в полном объеме.
<i>Вариант 2 Залог не устанавливается (в случае полной)</i>	2.7. Недвижимое имущество признается не находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены недвижимого имущества (пункт 5 статьи 488 Гражданского кодекса

*предварительной
оплаты)*

Российской Федерации).

3. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Недвижимое имущество передается Продавцом и принимается Покупателем по акту приема-передачи (по форме Приложения № 1 к Договору – далее «Акт приема-передачи»), который подписывается Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

В случае безосновательных неявки и/или отказе Покупателя от подписания Акта приема-передачи в срок, установленный первым абзацем настоящего пункта, Продавец вправе оформить Акт приема-передачи в одностороннем порядке на следующий рабочий день.

3.2. Ответственность за сохранность Недвижимого имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть Недвижимое имущество Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.

3.3. Обязательство Продавца передать Недвижимое имущество считается исполненным в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в собственность Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 Договора.

4.1.2. До даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю нести расходы по содержанию и эксплуатации Недвижимого имущества.

4.2. Покупатель обязан:

*Вариант 1
для полной
предварительной
оплаты без
аккредитива*

4.2.1. произвести оплату Продавцу цены Недвижимого имущества в соответствии с условиями Договора.

*Вариант 2
для полной пост
оплаты с
аккредитивом*

4.2.1. Открыть аккредитив и перечислить покрытие на счет аккредитива в соответствии с условиями Договора. Документы, подтверждающие факт и условия открытия аккредитива, представить уполномоченному представителю Продавца не позднее 1 (Одного) рабочего дня со дня их получения Покупателем. Копии соответствующих документов направляется Продавцу по электронной почте Anzhela.Avetisyan@era-invest.ru

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

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

4.2.4. С даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество нести риск случайной гибели и повреждения Недвижимого имущества, нести бремя содержания Недвижимого имущества включая, но не ограничиваясь, оплачивать налоги, расходы за содержание Недвижимого имущества, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные ресурсы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, любые иные платежи.

4.2.5. Компенсировать Продавцу все понесенные Продавцом расходы по содержанию Недвижимого имущества, в том числе оплату налогов, за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, а также после даты подписания Акта приема-передачи, если Продавец понес указанные расходы, включая, но не ограничиваясь, плату за содержания Недвижимого имущества, включая, но не ограничиваясь, оплаченный налоги, расходы за содержание Недвижимого имущества, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные ресурсы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, любые иные платежи.

Возмещение Продавцу расходов производится Покупателем не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующих счетов от Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

4.2.6. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Недвижимого имущества.

4.2.7. Покупатель обязуется не производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению Недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос, межевание и т.п.) до даты подписания Акта приема-передачи и оплаты цены Недвижимого имущества в соответствии с разделом 2 Договора в полном объеме.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Переход права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности на Недвижимое имущество переходит от Продавца к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности включительно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности и перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, несет Покупатель.

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

5.3. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за государственной регистрацией перехода прав на Недвижимое имущество 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:

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

5.4. В случае приостановления государственной регистрации прав/перехода прав, либо отказа в государственной регистрации прав/перехода прав собственности на Недвижимое имущество 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 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 недвижимое имущество и сделок с ним.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. За нарушение Покупателем, в том числе сроков оплаты, предусмотренных пунктом 2.3 и пунктом 4.2.5 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от цены Недвижимого имущества по настоящему Договору. Неустойка подлежит оплате Покупателем в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца.

6.2. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Покупателем обязанностей по приему Недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от суммы, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств, но не более 10% от цены Недвижимого имущества по настоящему Договору. Неустойка подлежит оплате Покупателем в течение 3 (Трех)

рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца.

6.3. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.

6.4. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения Продавцом обязательств по Договору, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эра Инвестиций».

6.5. 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются путем переговоров. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по Договору, Сторона, считающая, что ее права нарушены, предъявляет нарушителю претензию в письменной форме. Срок удовлетворения такой претензии или мотивированного отказа по ее удовлетворению не должен превышать 10 (Десять) рабочих дней с даты ее направления. В случае неудовлетворения предъявленной претензии и/или отсутствия мотивированного отказа в установленный срок, Стороны вправе обратиться за разрешением спора в суд.

8.2.

*Вариант 1
для Покупателей
юридических лиц
и ИП*

8.2. Споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде города Москвы.

*Вариант 2
для Покупателей*

8.2. Споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в Пресненском

физических лиц | районном суде города Москвы.

8.3. Договор подчиняется законодательству Российской Федерации. При разрешении любых споров, вытекающих из Договора, применяется право Российской Федерации.

9. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

<i>Вариант 1 для полной предварительной оплаты</i>	9.2.1. не поступление на счет Продавца оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные разделом 2 Договора.
<i>Вариант 2 для оплаты посредством аккредитива</i>	9.2.1. если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив в установленный Договором срок в соответствии с условиями, изложенными в Приложении №2 к Договору.

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

9.3. Указанное в п. 9.2 Договора право может быть реализовано посредством направления письменного уведомления Продавцом Покупателю. Договор расторгается в дату получения Покупателем указанного уведомления.

9.4. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по Договору, за исключением возврата Обеспечительного платежа. Стороны обязуются совместно в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обратиться в орган государственной регистрации прав за регистрацией обратного перехода прав к Продавцу. Расходы на государственную регистрацию обратного перехода прав возлагаются на Покупателя.

Возврат Продавцом Покупателю уплаченных денежных средств, за исключением Обеспечительного платежа, производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Продавца органом государственной регистрации прав и подписания Акта возврата недвижимого имущества Продавцу

При нарушении настоящего пункта Договора применяется ответственность, установленная пунктом 6.2. Договора.

Настоящий пункт Договора остается в силе до полного исполнения Сторонами обязательств по возврату Недвижимого имущества и денежных средств соответственно несмотря на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.2 Договора или иным основаниям, требующим возврата Недвижимого имущества Продавцу и регистрацию обратного перехода прав.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны безотлагательно (в течение 3 (Трёх) 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 или курьерской службой с подтверждением отправления, вручения второй Стороне и с подтверждением вложенных в отправление документов, и считаются полученными Стороной-адресатом с даты их вручения, указанной в уведомлении о вручении, либо на седьмой календарный день со дня направления такого уведомления Стороне-адресату в зависимости от того, что наступит ранее.

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

10.5. <i>Вариант 1 для оплаты без аккредитива</i>	Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца.
<i>Вариант 2 для оплаты с аккредитивом</i>	3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 2 (Два) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца.

10.6. 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. *(при оплате с аккредитивом)*
- Приложение №3 Форма Соглашения о правопреемстве.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

ООО УК «Эра Инвестиций» Д. У.

**ЗПИФ недвижимости «Коммерческие
метры»**

ОГРН:1207700192590, ИНН:7708379780,
КПП: 770301001

Юридический адрес: 123112, г. Москва,

вн. тер. г. муниципальный округ

Пресненский, проезд 1-й

Красногвардейский, д. 19, помещ.

15Н/11

Фактический адрес: 123112, г. Москва,

вн. тер. г. муниципальный округ

Пресненский, проезд 1-й

Красногвардейский, д. 19, помещ.

Покупатель:

15Н/11

р/с: 40701810687360000712

Банк: Росбанк филиал Москва АО

«ТБанк»

к/с:30101810545374525113

БИК: 044525113

_____/_____/_____
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 «Эра Инвестиций» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческие метры», сокращенное наименование – ООО УК «Эра Инвестиций» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческие метры» (ИНН: 7708379780; ОГРН: 1207700192590, место нахождения: 123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, проезд 1-й Красногвардейский, д. 19, помещ. 15Н/11), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «03» декабря 2020 года № 21-000-1-01040, предоставленной Банком России, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего на основании доверенности удостоверенной _____, зарегистрированной в реестре за _____, с одной стороны, и

*Вариант 1
для
подписания
Акта приема-
передачи
Продавцом и
Покупателем*

с одной стороны, и

*Вариант 1
Покупатель
ЮЛ*

(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц)

ИНН _____, ОГРН _____,
_____ д. _____,
на основании _____

*Вариант 2
Покупатель
ФЛ*

(Ф.И.О полностью)

_____ года рождения,
_____ документ, удостоверяющий личность: _____, выдан _____,
проживающий(-ая) по _____

*Вариант 3
Покупатель
ИП*

(Ф.И.О полностью)

ОГРНИП _____, документ, удостоверяющий личность: _____, выдан _____,
проживающий(-ая) по _____, свидетельствующий 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 – «недвижимое имущество»):

- нежилое помещение общественного назначения, общей площадью 83,8 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, поселок Мирный, микрорайон Мирный, улица Рязанская, дом 2, помещение 6Н. Кадастровый номер: 50:22:0040602:8958.

2. Техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел недвижимое имущество, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие недвижимое имущество, и осведомлен о состоянии недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках недвижимого имущества.

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

В отношении недвижимого имущества Стороны фиксируют следующее: *[зафиксировать необходимые характеристики на момент передачи]*.

Покупатель осознает, что фактическое состояние Недвижимого имущества может потребовать проведение мероприятий, относительно недвижимого имущества, связанных с его фактическим состоянием, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*Вариант 2
для
подписания
Акта приема-
передачи
Продавцом в
односторонне
м порядке*

составил настоящий Акт приема-передачи в одностороннем порядке о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества № _____ от «___» _____ 20__ года (далее – «Договор») Продавец предоставил Покупателю следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «недвижимое имущество»):

- нежилое помещение общественного назначения, общей площадью 83,8 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, поселок Мирный, микрорайон Мирный, улица Рязанская, дом 2, помещение 6Н. Кадастровый номер: 50:22:0040602:8958.

2. Техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора.

В отношении недвижимого имущества Стороны фиксируют следующее: *[зафиксировать необходимые характеристики на момент передачи]*.

Покупатель осведомлен, что фактическое состояние Недвижимого имущества может потребовать проведение мероприятий, относительно недвижимого имущества, связанных с его фактическим состоянием, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*Вариант
включается
для
недвижимого
имущества
(кроме
земельного
участка) при
наличии
приборов
учета и
ключей*

Приборы учета недвижимого имущества опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества:

- Водосчетчик ХВС – № _____
- Водосчетчик ГВС – № _____
- Электросчетчик _____
- Теплосчетчик _____

Одновременно с подписанием настоящего Акта приема-передачи Продавец предоставил Покупателю комплекты ключей от недвижимого имущества в количестве ____ экз.

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

4. Акт подписан в

*Вариант 1
для оплаты
без
аккредитива
Вариант 2 для
оплаты с
аккредитивом*

2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца.

3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 2 (Два) экземпляра для Продавца.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:
ООО УК «Эра Инвестиций» Д. У.
ЗПИФ недвижимости «Коммерческие
метры»

Покупатель:

М.П.

Приложение № 2
к Договору купли-продажи недвижимого имущества № _____
от «___» _____ 20__

УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА

- Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.
- Срок аккредитива: 60 календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Сумма аккредитива: _____.
- Банк-эмитент (*Банк-эмитент по аккредитиву должен иметь кредитный рейтинг, подтвержденный одним из аккредитованных ЦБ РФ рейтинговых агентств: не ниже BBB (RU) от АКРА (АО), ruBBB от АО «Эксперт РА», BBB.ru от ООО «НКР», BBB|ru| от ООО «НРА»*): _____ (ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, к/с № _____ в ГУ Банка России по _____, БИК _____) расположенной по адресу: _____, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от _____ года № _____).
- Исполняющий банк: _____ (ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, к/с № _____ в ГУ Банка России по _____, БИК _____) расположенной по адресу: _____, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от _____ года № _____).
- Условие оплаты: без акцепта.
- Частичное исполнение аккредитива и частичные выплаты по аккредитиву запрещены.
- Срок предоставления документов в Исполняющий Банк – в течение срока действия аккредитива.
- Все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.
- Получатель средств по аккредитиву: Продавец.
- Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель.
- Раскрытие аккредитива производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов:

*Вариант 1
для случаев
установления
залога Продавца в
силу закона*

- а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем (в виде оригинала или нотариально заверенной копии).
- б. Выписки из ЕГРН, выданной Росреестром, подтверждающей переход права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю где в графе «правообладатель» указано _____ (для юридического лица, физического лица) либо указано «физическое лицо» (для физического лица);; в графе «кадастровый номер объекта» указано – _____ ; в графе «ограничение

	(обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца (в случае оплаты с использованием кредитных средств возможно указание на установление последующей ипотеки в пользу Кредитующего банка). Выписка из ЕГРН должна содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью (в виде оригинала или нотариально заверенной копии).
<i>Вариант 2 для случаев, когда не установлен залог Продавца</i>	а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем (в виде оригинала или нотариально заверенной копии). б. Выписки из ЕГРН, выданной Росреестром, подтверждающей переход права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю где в графе «правообладатель» указано _____ (для юридического лица, физического лица) либо указано «физическое лицо» (для физического лица); в графе «кадастровый номер объекта» указано — _____. Выписка из ЕГРН должна содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью (в виде оригинала или нотариально заверенной копии).

- В случае приостановки процесса регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение 5 (Пяти) календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в регистрации перехода права собственности, но не менее чем на 30 (Тридцать) календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (срок аккредитива) открытого аккредитива.
- Покупатель обязуется не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до истечения срока действия аккредитива:
 - продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и
 - предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива.
- В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.
- Расчеты по аккредитиву регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Покупатель:

**ООО УК «Эра Инвестиций» Д. У.
ЗПИФ недвижимости «Коммерческие
метры»**

М.П.

Приложение № 3
к Договору купли-продажи недвижимого имущества № _____
от « ____ » _____ 20__

ФОРМА

Соглашение о правопреемстве по Договору аренды № ____ от ____ г.

« ____ » _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эра Инвестиций» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческие метры», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны,

Индивидуальный предприниматель Афанасьева Нана Васоевна, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны,

_____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Новый арендодатель**» с третьей стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,

Принимая во внимание то, что: ИП Афанасьева Н.В. является арендатором нежилого помещения № ____ площадью – ____, м2, расположенного по адресу: _____ с кадастровым номером _____, далее именуемое – «Помещение», заключили настоящее Соглашение о правопреемстве (далее – «Соглашение») по Договору аренды № ____ от ____ г., зарегистрированному управлением государственной регистрации, кадастра и картографии по _____, № регистрации _____ от 20__ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Руководствуясь пп. 5.1.6 Договора, ч.1 ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в связи с заключением Арендодателем и Новым арендодателем Договора купли-продажи недвижимого имущества № ____ от ____ г. (далее – «Договор купли-продажи»), Стороны пришли к соглашению о правопреемстве прав и обязанностей по Договору от Арендодателя к Новому арендодателю начиная с даты подписания Акта приема-передачи Помещения включительно или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещение включительно (в зависимости от того, какое событие наступит раньше), а именно с ____ года, а также при условии полной оплаты цены Договора купли-продажи Помещения № ____ от ____, в соответствии с условиями такого договора.

2. Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

2.1. Изложить Преамбулу Договора в следующей новой редакции:

« _____

_____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Афанасьева Нана Васоевна, в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения (далее - «Договор аренды») о нижеследующем:».

2.2. Изложить ст. 17 Договора в следующей новой редакции:

«17. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Арендодатель	Арендатор
_____ / _____	_____ / _____

»

3. Стороны установили, что Арендодатель осуществляет возврат Арендатору обеспечительного платежа в размере _____ руб. __ коп., полученного от Арендатора _____ г. в соответствии со ст. 7 Договора, в срок не позднее _____ года по реквизитам, указанным в настоящем Соглашении, в связи с чем Новый Арендодатель каких-либо претензий не имеет.

Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения суммы обеспечительного платежа от Арендодателя, Арендатор обязуется уплатить Обеспечительный платеж новому Арендодателю в полном объеме согласно Договору.

Стороны установили, что Арендодатель осуществляет возврат Арендатору части Арендной платы в размере _____ (_____) рублей __ копеек, оплаченной в порядке авансового платежа за _____ 202_ г., в срок не позднее _____ года по реквизитам, указанным в настоящем Соглашении, в связи с чем Новый Арендодатель каких-либо претензий не имеет.

Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения части суммы Арендной платы от Арендодателя, Арендатор обязуется уплатить указанную сумму в качестве арендной платы за _____ 202_ г. новому Арендодателю согласно Договору.

Все дальнейшие расчеты между Арендатором и Новым Арендодателем производятся согласно условиям Договора, и Арендодатель не несет ответственность за расчеты между Арендатором и Новым арендодателем.

На дату подписания настоящего Соглашения у Арендатора имеется задолженность перед Арендодателем по оплате базовой части Арендной платы за _____ 202_ года в сумме _____ рублей __ копеек, а также задолженность по оплате Переменной части арендной платы в сумме _____ рублей __ копеек, которые Арендатор обязуется оплатить Арендодателю в срок до _____ 202_ года.

На дату подписания Акта приема-передачи к Договору купли-продажи (далее – «Акт») Сторонами зафиксированы следующие показания приборов учета, осуществляющих контроль потребления коммунальных ресурсов в Помещении:

- Электросчетчик Марка _____ № _____ Показание: _____ кВт.;
- Счетчик горячего водоснабжения Марка _____ № _____ Показание: _____ куб. м.;
- Счетчик холодного водоснабжения Марка _____ № _____ Показание: _____ куб. м.
- Теплового счетчика Марка _____ № _____ Показание: _____ ГК.

4. Подписанием настоящего Соглашения Арендатор дает свое согласие на ознакомление Новым Арендодателем с условиями и содержанием Договора, а Новый Арендодатель подтверждает, что он полностью ознакомился с условиями и содержанием подлинника Договора, получил на руки от Арендодателя заверенную копию Договора и подтверждает, что полученная им заверенная копия Договора полностью идентична его подлиннику, в связи с чем каких-либо претензий не имеет.

5. Споры в отношении арендных отношений за периоды аренды с даты подписания Акта включительно разрешаются между Арендатором и Новым арендодателем самостоятельно.

Арендодатель обязуется уведомить Арендатора о подписании Акта, в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Акта включительно.

6. С даты подписания Акта включительно, Арендатор обязуется вносить арендные платежи, предусмотренные Договором, Новому арендодателю.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке и является неотъемлемой частью Договора аренды от № _____ от _____ г. Расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения несет Новый арендодатель.

8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

9. Настоящее Соглашение составлено 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для регистрирующего органа.

10. Адреса и реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор	Новый Арендодатель
_____/_____	_____/_____	_____/_____

Конец формы
ФОРМА СТОРОНАМИ СОГЛАСОВАНА

--	--