***ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_***

***купли-продажи недвижимого имущества***

***г. Краснодар «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г***

**Закрытое акционерное общество «Кубанская управляющая компания»** **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице Директора Кудасова Владимира Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

***1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА***

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить согласно условиям настоящего договора следующее недвижимое имущество:

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*1.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего договора, не продано, не заложены, в споре, под арестом и запретом не состоят и свободны от любых прав третьих лиц, существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление ЗАО «Кубанская управляющая компания».

***2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ***

2.1. Общая стоимость недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**.

2.2. Цена, указанная в пункте 2.1. настоящего договора является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Расчет по настоящему Договору (оплата имущества) производится покупателем денежными средствами в безналичном порядке в рублях Российской Федерации в размере ста процентов цены (стоимости) имущества, путем перечисления в полном объеме указанной суммы на расчетный счет Продавца указанный в п. 9 Договора не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи имущества, за вычетом денежных средств, внесенных ранее в качестве Задатка покупателем.

2.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество, Стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

***3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА***

3.1. Передача Продавцом по настоящему договору недвижимого имущества, указанного в п.1.1 настоящего договора, и его принятие покупателем осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами.

3.2. Продавец обязан передать Покупателю недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

 Риск случайной гибели или порчи имущества до государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, лежит на Продавце.

3.3. Право собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора и указанное в п. 1.1, возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав.

***4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН***

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в его собственность без каких-либо изъятий недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора и указанное в пункте 1.1. в порядке, предусмотренном пунктами 3.1. и 3.2. настоящего Договора.

4.1.2. Передать Покупателю имеющуюся в наличие техническую, нормативную и иную документацию, относящуюся к продаваемому недвижимому имуществу.

4.1.3. Переход права собственности на имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего договора к Покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.4. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания передаточного акта, а также предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость и оформления прав землепользования.

4.1.5. Предоставить все необходимые документы для заключения данного договора и нести полную ответственность за их достоверность. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации права собственности Покупателя на имущество в Едином государственном реестре прав.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Своевременно произвести оплату стоимости недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в порядке и сроки, указанные в пункте 2.3. настоящего договора.

4.2.2. Принять имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

4.2.3. Предоставить для государственной регистрации перехода права собственности все необходимые документы.

4.2.4. Провести в установленном законом порядке государственную регистрацию перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на приобретаемое недвижимое имущество, а также переоформление права пользования земельным участком, на котором оно расположено.

4.2.5. Нести расходы, связанные с эксплуатацией недвижимого имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, с даты государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество на Покупателя.

***5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА***

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

***6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН***

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и возмещают причиненные другой стороне убытки в размере прямого действительного ущерба.

6.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему 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.

6.4. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 3 календарных дней уведомить об этом другую Сторону.

6.5. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 30 календарных дней, то каждая сторона вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

6.6. В случае неоплаты или неполной оплаты имущества в порядке и в срок, указанные в настоящем Договоре, Продавец вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора, письменно уведомив об этом Покупателя. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается расторгнутым в дату, указанную в уведомлении Продавца.

***7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ***

7.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

7.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

***8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ***

8.1. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, два передаются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

***9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:***

**ПРОДАВЕЦ:**

**ЗАО «Кубанская управляющая компания» Д.У. ЗПИФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Юридический адрес: 350020, г. Краснодар, ул. Одесская, № 48, литер А3, офис 731

ИНН 2309084747, КПП 231001001

р/с №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ОАО «Крайинвестбанк» г. Краснодар

к/с 30101810500000000516; БИК 040349516

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кудасов В.В,.

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/