**Документация по проведению торгов в форме процедуры посредством публичного предложения**

**Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Бизнес-недвижимость» по реализации имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Бизнес-недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА».**

## **1. Информация о торгах**

## Торги по реализации недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Бизнес-недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА» (далее – «торги», «аукцион») проводятся на основании Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости Бизнес-недвижимость», зарегистрированным 27.05.2010 ФСФР России за № 1798-94167947 и решения ООО УК «ГЕРА» (приказ от 14.05.2021 № 01-15/11).

## Форма торгов – публичное предложение.

## Требования настоящей документации являются обязательными для исполнения всеми Участниками торгов.

## **2. Организатор торгов**

## Организатор торгов - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА» доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Бизнес-недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА», сокращенное наименование – ООО УК «ГЕРА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость», (далее – «Организатор»);

## Адрес местонахождения/почтовый адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, стр.3/2, оф. 2609.

## Контактные лица: Михеев Антон Валерьевич, тел. (343) 239-45-16, mail: [info@gera-llc.ru](mailto:info@gera-llc.ru).

Электронная торговая площадка – Оператор электронной площадки аукциона (далее – «Оператор») - Национальная электронная площадка (АО «ЭТС»), электронный адрес Национальная электронная площадка . https://www.etp-torgi.ru/,

Торги проводятся на сайте оператора электронной торговой площадки (далее – «ЭТП»): Национальная электронная площадка <https://www.etp-torgi.ru/>, Публичное предложение Секция «Имущественные торги»,

Извещение и настоящая документация в электронной форме размещается на сайте <https://www.etp-torgi.ru/>

**3. Предмет торгов – ЛОТ 1**

3. Недвижимое имущество в составе ЛОТА 1, а именно:

3.1. Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Нижегородская обл., р-н Шатковский, участок находится примерно в 3190 м от ориентира по направлению на юго-восток. Ориентир н. п. Силино, общая площадь 277510 +/- 4609 кв.м., с кадастровым номером 52:50:0120016:65 (далее по тексту именуется – «Недвижимое имущество, Объект»).

В отношении Недвижимого имущества установлено обременение в виде доверительного управления в пользу ООО УК «ГЕРА».

Реализуемое на аукционе в электронной форме Недвижимое имущество никому не продано, не является предметом судебного разбирательства, не находится под арестом, право собственности на недвижимое имущество не оспаривается.

ООО УК «ГЕРА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость» обладает всеми законными правами для реализации Недвижимого имущества, имеются все необходимые разрешительные документы, уплачены все налоги и обязательные сборы.

**4. Стартовая и минимальная цена реализации Недвижимого имущества**

4.1. Стартовая цена реализации Недвижимого имущества – 195 000,00 руб. (Сто девяносто пять тысяч рублей 00 копеек), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.2. Минимальная цена реализации Недвижимого имущества – 97 500,00 руб. (Девяносто семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.3. Величина снижения цены первоначального предложения («шаг понижения») - 9 750,00 руб. (Девять тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.4. Шаг аукциона на повышение: – 975,00 руб. (Девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации.

**5. Сведения об имуществе, выставляемом на торги в электронной форме («Недвижимое имущество»)**

5.1. Наименование, местонахождение и характеристики Недвижимого имущества в составе ЛОТА 1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Адрес Недвижимого имущества | Тип | Общая площадь, кв.м. |
| 1 | Нижегородская обл., р-н Шатковский, участок находится примерно в 3 190 м от ориентира по направлению на юго-восток. Ориентир н.п. Силино | Земельный участок | 277510 +/- 4609 |

5.2. Любое заинтересованное лицо со дня начала приема заявок до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе вправе осмотреть выставленное на продажу Недвижимое имущество.

Осмотр Недвижимого имущества осуществляется заинтересованными лицами самостоятельно, Недвижимое имущество не огорожено и не охраняется, доступ не ограничен.

5.3. Форма заявки, проект договора купли-продажи Недвижимого имущества, перечень документов для обязательного представления победителем при заключении договора купли-продажи Недвижимого имущества, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Недвижимое имущество прилагаются к настоящей документации.

5.4. Порядок определения победителя аукциона: представлен в разделе 12 «Порядок проведения процедуры посредством публичного предложения и определения победителей торгов» настоящей документации.

**6. Условия участия в процедуре посредством публичного предложения**

6.1. Лицо, желающее приобрести Недвижимое имущество, выставляемое на торги (далее – «Претендент» или «Претенденты»), обязано осуществить следующие действия:

- внести задаток в указанном в настоящей документации порядке;

- в установленном порядке подать заявку по утвержденной Организатором торгов форме (Приложение №1 к настоящей документации).

6.2. Для обеспечения доступа к подаче заявки и дальнейшей процедуре электронного аукциона Претенденту необходимо пройти регистрацию на электронной торговой площадке в соответствии с Регламентом электронной площадки.

По результатам рассмотрения заявки и документов Претендента, осуществляемого в порядке и на условиях, указанных в настоящей документации, Претендент признается и именуется Участником аукциона.

6.3. Претендент (Участник аукцион) несет все расходы, связанные с участием в аукционе, в том числе с регистрацией и аккредитацией на ЭТП, с подготовкой и предоставлением заявки на участие в аукционе, иной документации, а Организатор торгов не имеет обязательств по этим расходам независимо от итогов аукциона, а также оснований их завершения, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Претендент (Участник аукцион) не вправе требовать компенсацию упущенной выгоды в связи с подачей заявки на участие в аукционе (участием в аукционе), а также по результатам проведения аукциона.

**7. Порядок, место, даты начала и окончания приема заявок**

Время приема заявок: круглосуточно по электронному адресу ЭТП в сети Интернет: https://www.etp-torgi.ru/

Дата и время начала приема заявок: « » мая 2021 года с момента размещения на ЭТП извещения о проведении торгов в форме процедуры посредством публичного предложения.

Дата и время окончания приема заявок: в 10 часов 00 минут «22» июня 2021 г. заявки, поданные позднее установленного срока, не рассматриваются.

Дата и время определения Участников торгов: «28» июня 2021 года в 10:00 часов.

Дата и время, место проведения процедуры посредством публичного предложения (дата и время начала приема предложений от Участника торгов): «28» июня 2021 года в 12:00 часов на электронной торговой площадке по электронному адресу ЭТП в сети Интернет: <https://www.etp-torgi.ru/>

Дата подведения итогов торгов: «28» июня 2021 года.

Процедура проведения торгов в электронной форме считается завершенной со времени подписания протокола об ее итогах.

**8. Размер, порядок внесения задатка и его возврата**

8.1. Задаток вносится в размере 39 000,00 руб. (Тридцать девять тысяч рублей 00 копеек), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации.

Реквизиты для внесения задатка и назначение платежа:

ООО УК «ГЕРА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость»

Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, стр. 3/2, оф. 2609

ИНН 7737524746 КПП 665801001

ОГРН:1077761587397

р/с 40701810218100000003

в ПАО «СКБ-банк», г. Екатеринбург,

к/с 30101810800000000756

БИК 046577756

Назначение платежа: задаток в рамках торгов по реализации недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость».

8.2. Задаток для участия в процедуре посредством публичного предложения служит обеспечением исполнения обязательства победителя торгов по заключению договора купли-продажи Недвижимого имущества и оплате приобретенного Недвижимого имущества, вносится единым платежом в срок не позднее даты и времени окончания приема заявок на указанный выше счет.

8.3. Задаток возвращается в следующем порядке:

- на расчетный счет Участника торгов, с которого была произведена оплата Задатка, за исключением победителя торгов, – в течение 10 (десяти) календарных дней со дня подведения итогов продажи имущества;

- Претендентам, не допущенным к участию в торгах, – в течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания протокола о признании Претендентов Участниками торгов.

8.4. При уклонении или отказе победителя торгов от заключения в установленный срок договора купли-продажи Недвижимого имущества задаток ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение договора купли-продажи Недвижимого имущества.

8.5. Сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача Претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

**9. Порядок и срок отказа от проведения продажи имущества, порядок внесения изменений в настоящую документацию**

9.1. Организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов в виде процедуры посредством публичного предложения в любое время до наступления этапа Подведения итогов без объяснения причин, не неся при этом никакой ответственности перед Претендентами (Участниками торгов) или третьими лицами.

При этом задатки возвращаются Претендентам в течение 10 (десяти) календарных дней с даты публикации извещения об отказе от проведения торгов в виде процедуры посредством публичного предложения на ЭТП.

Извещение об отказе от проведения торгов размещается Организатором торгов на ЭТП в течение того же рабочего дня, когда было принято решение об отказе.

9.2. Организатор торгов вправе принять решение о внесении изменений в документацию о проведении электронного торгов:

- до даты окончания срока приема заявок ( далее- ДОПЗ) на участие в торгах (в части внесения изменений в существенные условия сделки и исправления технических ошибок).

При этом изменения, внесенные в документацию о проведении электронного торгов, размещаются на ЭТП в срок не позднее окончания рабочего дня, следующего за датой принятия решения о внесении указанных изменений.

При этом Организатор торгов не несет ответственность в случае, если Претендент не ознакомился с изменениями, внесенными в документацию о проведении электронного торгов, размещенными надлежащим образом.

9.3. Оператор приостанавливает проведение торгов в форме процедуры посредством публичного предложения в случае технологического сбоя, зафиксированного программно-аппаратными средствами электронной площадки, но не более чем на одни сутки. Возобновление проведения продажи имущества начинается с того момента, на котором торги были прерваны.

В течение одного часа со времени приостановления электронного аукциона Оператор размещает на ЭТП информацию о причине приостановления торгов, времени приостановления и возобновления торгов, уведомляет об этом Участников торгов, а также направляет указанную информацию Организатору торгов для внесения в протокол о результатах проведения торгов.

**10. Перечень требуемых для участия в процедуре посредством публичного предложения документов и требования к их оформлению**

10.1. Для участия в торгах Претенденты (лично или через своего представителя) одновременно с заявкой на участие в торгах представляют электронные копии документов, заверенных электронной подписью.

10.2. Все документы (формы, заполненные в соответствии с требованиями настоящей документации, а также иные данные и сведения, предусмотренные настоящей документацией, оформленные в соответствии с требованиями настоящего подраздела), входящие в состав заявки на участие в торгов, должны быть предоставлены Претендентами через ЭТП в отсканированном виде в доступном для прочтения формате (предпочтительнее формат \*.pdf, формат: один файл – один документ). Все файлы заявки на участие в торгах, размещенные Претендентами на ЭТП, должны иметь наименование либо комментарий, позволяющие идентифицировать содержание данного файла заявки на участие в торгах, с указанием наименования документа, представленного данным файлом. Допускается размещение на ЭТП документов, сохраненных в архивах, при этом размещение на ЭТП архивов, разделенных на несколько частей, открытие каждой из которых по отдельности невозможно, не допускается.

Сведения, которые содержатся в заявке, не должны содержать двусмысленных толкований.

Все документы, входящие в состав заявки, должны содержать четкий текст, быть заполнены по всем пунктам. Подчистки и исправления не допускаются.

Заявка подготавливается и подается посредством программных и технических средств ЭТП в форме одного электронного документа или нескольких электронных документов согласно регламенту ЭТП.

Заявка на участие в торгах, подготовленная Претендентом, а также вся корреспонденция и документация, связанная с торгами, которыми обмениваются Претендент и Организатор торгов, должны быть написаны на русском языке.

10.3. В случае если от имени Претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени Претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени Претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица. К данным документам также прилагается их опись.

10.4. Документооборот между Претендентами, Участниками торгов и Организатором торгов осуществляется через ЭТП в форме электронных документов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью Организатора торгов, Претендента или Участника торгов, либо лица, имеющего право действовать от имени соответственно Организатора торгов, Претендента или Участника торгов. Данное правило не распространяется для договора купли-продажи Недвижимого имущества, который дополнительно оформляется сторонами в простой письменной форме.

10.5. Любые вспомогательные документы, представленные Претендентом (Участником торгов), могут быть составлены на иностранном языке, если такие материалы сопровождаются точным, нотариально заверенным переводом на русский язык (в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, на документах должен быть проставлен апостиль компетентного органа государства, в котором этот документ был составлен). Наличие противоречий между представленным документом и его переводом, которые изменяют смысл представленного документа, расценивается Аукционной комиссией как предоставление Участником торгов недостоверных сведений в составе заявки на участие в торгах.

10.6. Все цены должны быть выражены в российских рублях и включать все налоги и другие обязательные платежи, стоимость всех иных расходов, связанных с заключением и исполнением договора купли-продажи Недвижимого имущества.

10.7. Прочие правила подготовки и подачи заявки на участие в процедуре посредством публичного предложения через ЭТП определяются регламентом ЭТП.

10.8. Перечень представляемых документов для юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей указан в Приложении №4 к настоящей документации.

**11. Определение участников торгов в форме процедуры посредством публичного предложения**

11.1. В указанный в настоящей документации день и время определения Участника торгов Организатор торгов рассматривает заявки и документы Претендентов.

11.2. По результатам рассмотрения заявок и документов Организатор торгов принимает решение о признании Претендентов Участниками торгов (по тексту настоящей документации – «Участник торгов»).

Претендент не допускается к участию в электронном аукционе по следующим основаниям:

- представленные документы не подтверждают право Претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в настоящей документации, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

- заявка подана лицом, не уполномоченным Претендентом на осуществление таких действий;

- не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет, указанный в настоящей документации;

- Претендент является специализированным депозитарием ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость», лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость», аудитором ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость», оценщиком ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость», владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость»», участником ООО УК «ГЕРА», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО УК «ГЕРА», дочерним и зависимым обществом ООО УК «ГЕРА».

Настоящий перечень оснований отказа Претенденту на участие в торгах является исчерпывающим.

11.3. Организатор торгов в день рассмотрения заявок и документов Претендента и установления факта поступления задатка подписывает протокол о признании Претендентов Участниками, в котором приводится перечень принятых заявок (с указанием имен (наименований) Претендентов), перечень отозванных заявок, имена (наименования) Претендентов, признанных Участниками торгов, а также имена (наименования) Претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

Претендент, допущенный к участию в торгах, приобретает статус Участника торгов с момента оформления Организатором протокола о признании Претендентов Участниками торгов.

**12. Порядок проведения торгов в форме процедуры посредством публичного предложения и определения победителей торгов**

12.1. Проведение процедуры продажи имущества. Процедура продажи имущества состоит из следующих этапов:

12.1.1. Последовательное понижение цены первоначального предложения (цена имущества, указанная в информационном сообщении) на величину, равную величине «шага понижения», но не ниже цены отсечения. «Шаг понижения» устанавливается Организатором торгов в фиксированной сумме и не изменяется в течение всей процедуры продажи имущества посредством публичного предложения. Время приема предложений участников о цене первоначального предложения составляет один час от времени начала проведения процедуры продажи имущества посредством публичного предложения и 10 (десять) минут на представление предложений о цене имущества на каждом «шаге понижения». Победителем признается участник, который подтвердил цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующем «шаге понижения», при отсутствии предложений других участников;

12.1.2. При отсутствии Участников, подтвердивших цену первоначального предложения по истечении одного часа от начала проведения процедуры продажи имущества посредством публичного предложения, Оператор обеспечивает автоматическое снижение цены первоначального предложения на шаг снижения.

12.1.3. В случае если несколько участников подтверждают цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на одном из «шагов понижения», со всеми участниками проводится аукцион в соответствии с п. 12.2. настоящего раздела. Начальной ценой имущества на аукционе является соответственно цена первоначального предложения или цена предложения, сложившаяся на данном «шаге понижения». Время приема предложений участников о цене имущества составляет 10 (десять) минут. «Шаг аукциона» устанавливается Организатором торгов в фиксированной сумме, составляющей не более 50 процентов «шага понижения», и не изменяется в течение всей процедуры продажи имущества посредством публичного предложения;

12.1.4. В случае если участники не заявляют предложения о цене, превышающей начальную цену имущества, победителем признается Участник, который первым подтвердил начальную цену имущества.

12.2. Аукцион проводится в следующем порядке:

12.2.1. При проведении аукциона Участники подают предложения о цене согласно шагу аукциона.

12.2.2. Оператор размещает в торговой секции лучшие предложения о цене каждого Участника аукциона и время их поступления, а также время, оставшееся до истечения срока предоставления предложений о цене.

12.2.3. Если в течение времени для подачи предложений о цене не поступает ни одного предложения о цене, аукцион автоматически при помощи программных и технических средств завершается.

12.2.4. В ходе проведения аукциона Оператор автоматически отклоняет предложение о цене в момент его поступления, в случае если:

- представленное предложение о цене не соответствует шагу аукциона;

- представленное Участником предложение о цене меньше или равно предложению о цене, ранее представленному таким Участником;

- представленное Участником предложение о цене ниже его предыдущего предложения о цене, если предыдущее предложение такого Участника является текущим лучшим предложением о цене.

12.3. Победителем признается Участник, подтвердивший цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующем «шаге понижения», при отсутствии предложений других Участников. В случае если несколько Участников подтверждают цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на одном из «шагов понижения», проводится аукцион в порядке, указанном в п. 12.2. настоящей документации, и победителем процедуры признается Участник, предложивший наиболее высокую цену договора.

12.4. Результаты процедуры оформляются организатором торгов протоколом подведения итогов.

12.5. С целью последующей государственной регистрации перехода права собственности Организатор торгов и победитель торгов в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Организатором торгов и победителем торгов протокола об итогах процедуры посредством публичного предложения оформляют договор купли-продажи недвижимого имущества по форме, предусмотренной Приложением № 3 к настоящей документации.

**13. Порядок оплаты**

13.1 Сумма в размере 39 000,00 руб. (Тридцать девять тысяч рублей 00 копеек), (НДС не облагается), перечисленная победителем торгов ранее в качестве задатка для участия в процедуре посредством публичного предложения по продаже недвижимого имущества засчитывается в счет оплаты стоимости недвижимого имущества.

13.2 Оставшуюся часть стоимости недвижимого имущества Покупатель обязуется уплатить путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца по договору купли-продажи недвижимого имущества в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения сторонами договора купли-продажи.

**14. Переход права собственности на имущество**

14.1. Право собственности на недвижимое имущество переходит к победителю торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи Объекта.

14.2. Все иные вопросы, касающиеся проведения продажи, не нашедшие отражения в настоящей документации, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

**Приложение 1**

**к документации по проведению торгов**

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА**

ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГЕРА», ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ,

дата проведения процедуры продажи посредством публичного предложения в электронной форме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Изучив документацию о проведении продажи имущества о проведении настоящей процедуры, настоящим удостоверяется, что мы(я), нижеподписавшиеся(-йся), согласны(ен) приобрести указанное в документации о проведении продажи имущества имущество в соответствии с условиями, указанными в документации о проведении продажи имущества.

**(фирменное наименование, сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовом адресе (для юридического лица), Ф.И.О., реквизиты документов, удостоверяющих личность, сведений о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, банковские реквизиты для возврата задатка, обеспечивающего участие в продаже имущества)**

Настоящей заявкой подтверждаем(-ю), что:

* против нас (меня) не проводится процедура ликвидации;
* в отношении нас (меня) отсутствует решение арбитражного суда о признании банкротом и об открытии конкурсного производства;
* наша (моя) деятельность не приостановлена.

Мы(я) гарантируем(-ю) достоверность информации, содержащейся в документах и сведениях, находящихся в реестре аккредитованных на электронной площадке Претендентов.

Мы(я) подтверждаем(-ю), что не являемся владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Бизнес-недвижимость», участником ООО УК «ГЕРА», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО УК «ГЕРА», дочерним и зависимым обществом ООО УК «ГЕРА».

Мы(я) подтверждаем(-ю), что располагаем данными об Организаторе торгов по продаже недвижимого имущества, предмете продажи, начальной цене недвижимого имущества, величине понижения начальной цены продажи недвижимого имущества («шаг аукциона»), дате, времени проведения продажи, порядке его проведения, порядке определения победителя, заключения договора купли-продажи недвижимого имущества и его условиями, последствиях уклонения от заключения договора купли-продажи.

Мы (я) подтверждаем(-ю), что на дату подписания настоящей заявки ознакомлены(н) с Регламентом электронной площадки в соответствии с которым осуществляются платежи по перечислению задатка для участия в аукционе по продаже недвижимого имущества и устанавливается порядок возврата задатка, а также осуществляется проведение продажи.

Мы(я) подтверждаем(-ю), что на дату подписания настоящей заявки ознакомлены(-н) с характеристиками недвижимого имущества, указанными в документации о проведении настоящей процедуры, что нам(мне) была представлена возможность ознакомиться с состоянием недвижимого имущества в результате осмотра, в порядке, установленном документацией о проведении настоящей процедуры, претензий не имеем(-ю).

Мы(я) обязуемся(юсь) в случае признания нас(меня) победителем продажи имущества заключить с Организатором торгов договор купли-продажи недвижимого имущества в сроки, указанные в документации о проведении настоящей процедуры, уплатить стоимость недвижимого имущества, определенную по результатам продажи, в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, документацией о проведении настоящей процедуры и договором купли-продажи, произвести за свой счет государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество.

Мы (я) обязуемся (юсь) в случае признания нас (меня) Участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене продажи (при проведении аукциона в случаях, предусмотренных пунктом 12.4 документации о продаже имущества), заключить с Организатором торгов договор купли-продажи недвижимого имущества в сроки, указанные в документации о проведении настоящей процедуры, уплатить стоимость недвижимого имущества, определенную по результатам продажи, в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, документацией о проведении настоящей процедуры и договором купли-продажи, произвести за свой счет государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество.

Мы (я) согласны (ен), что в случае уклонения или отказа победителя аукциона, Участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене продажи (при проведении аукциона в случаях, предусмотренных пунктом 12.4 документации о продаже имущества), от заключения в установленный срок договора купли-продажи недвижимого имущества, такие Участники аукциона утрачивают право на заключение указанного договора, задаток им не возвращается.

Мы(я) ознакомлены(-ен) с положениями Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных нам (-мне) разъяснены.

Мы(я) согласны(-ен) на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия).

**Приложение 2**

**к документации по проведению торгов**

**Протокол   
подведения итогов проведения процедуры посредством публичного предложения**

г. Екатеринбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Бизнес-недвижимость»

**Организатор процедуры:** Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Бизнес-недвижимость»

**Форма торгов:** процедура посредством публичного предложения

1. Наименование процедуры: Продажа недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Бизнес-недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА», по лоту: лот №1 – земельный участок.
2. Наименование лота: земельный участок.
3. Начальная цена договора: 195 000,00 руб. (Сто девяносто пять тысяч рублей 00 копеек), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации.
4. Извещение о проведении настоящей процедуры и документация были размещены «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021г. на сайте Национальная электронная площадка . <https://www.etp-torgi.ru/> Публичное предложение, Секция «Имущественные торги»
5. По окончании срока подачи заявок до \_\_ часов \_\_ минут (время московское) «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г. было подано \_\_\_ заявок на участие в процедуре.
6. На участие в торгах были допущены заявки:

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заявка № 1)
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заявка № 2)
* …..

1. Дата и время начала процедуры посредством публичного предложения: \_\_ часов \_\_ минут (время московское) «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г.
2. Дата и время окончания процедуры посредством публичного предложения: \_\_ часов \_\_ минут (время московское) «\_\_» \_\_\_\_ 2021г.
3. Все максимальные предложения о цене договора, сделанные участниками торгов в электронной форме и ранжированные по мере убывания:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Место | Наименование участника | Дата и время подачи | Сумма предложения | Сумма предпоследнего предложения | Валюта | Порядковый номер |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 | .. |  |  |  |  |  |

1. Торги признаны \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Победителем торгов, согласно п. 9 настоящего Протокола и разделу 12 документации, принято считать участника № \_\_ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Цена договора составит \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, (НДС не облагается) на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации
3. Настоящий протокол подведения итогов направлен на сайт Национальной электронной площадки <https://www.etp-torgi.ru/> Публичное предложение, Секция «Имущественные торги»

|  |  |
| --- | --- |
| **Организатор** | **Победитель** |
| ООО УК «ГЕРА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость» |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

**Приложение 3**

**к документации по проведению торгов**

**Договор № \_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Екатеринбург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Бизнес-недвижимость»** (ОГРН 1077761587397, ИНН 77375247461, действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00682, выданной ФСФР России 10.12.2009, именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»,** идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): \_\_\_\_\_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата государственной регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, наименование регистрирующего органа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код причины постановки на учет (КПП): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности - **«Сторона»**,

на основании Протокола № \_ рассмотрения заявок на участие в процедуре посредством публичного предложения и подведения итогов процедуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2021 года, заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»)** о нижеследующем:

**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 (далее – «Объект»):

**-** Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Нижегородская обл., р-н Шатковский, участок находится примерно в 3190 м от ориентира по направлению на юго-восток. Ориентир н. п. Силино, общая площадь 277510 +/- 4609 кв.м., с кадастровым номером 52:50:0120016:65**.**

1.2. Объект входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Бизнес-недвижимость» (далее – «Фонд»), доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА», и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №52:50:0120016:65-52/110/2018-7 от 26.11.2018.

1.3. 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 в виде доверительного управления, установленного в пользу ООО УК «ГЕРА».

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 Объект, отчуждаемый Продавцом, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности в виде доверительного управления.

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

- Объект надлежащим образом зарегистрирован и на законном основании существует в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- 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»;

- Лица, подписавшие Договор, уполномочены в полном объеме представлять и заключать Договор за и от имени Продавца;

- 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.

1.6. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр Объекта и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил бы Продавец, и которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене Объекта, претензий по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого Объекта к Продавцу не имеет.

1.7. В случае расторжения Договора вследствие нарушения обязательств одной из Сторон, другая Сторона имеет право требовать возмещения убытков, причиненных виновной Стороной.

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

- 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.

- 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.

1.9. Заключая Договор, Стороны подтверждают, что:

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

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

- 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;

- Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в т.ч., существенное;

- 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)»;

- 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.

**2.** **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями Договора.

2.1.2. В течение 3х (Трех) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязательств по оплате стоимости Объекта путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, передать Объект Покупателю по акту приема-передачи по форме приложения №1 к Договору.

2.1.3. До даты подписания акта приема-передачи Объекта к Покупателю нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Объекта.

2.1.4. Совместно с Покупателем обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_ в срок, не превышающий 10 (Десяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем всех обязательств, указанных в п.п. 2.2.2. и п. 3.3. Договора.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями Договора.

2.2.2. Принять от Продавца Объект по акту приема-передачи по форме приложения №1 к Договору в сроки, указанные в пп. 2.1.2 Договора.

2.2.3. Предоставить Продавцу копию заявления на открытие аккредитива для оплаты стоимости Объекта на условиях, указанных в пункте 3.3. Договора, с отметкой банка-эмитента о принятии заявления в сроки, предусмотренные пунктом 3.5. Договора.

2.2.4. Оплатить стоимость Объекта в размерах и порядке, определенных разделом 3 Договора.

2.2.5. С даты подписания акта приема-передачи Объекта к Покупателю включительно нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Объекта.

2.2.6. Совместно с Продавцом обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_ в срок, не превышающий 10 (Десяти) рабочих дней с даты исполнения всех обязательств, указанных в п.п. 2.2.2. и п. 3.3. Договора.

**3. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Стоимость Объекта определена на основании Протокола № \_\_ рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе в электронной и подведения итогов процедуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.2. Стоимость Объекта является окончательной и не подлежит изменению.

3.3 Сумма в размере 39 000,00 руб. (Тридцать девять тысяч рублей 00 копеек), перечислена Покупателем ранее в качестве задатка для участия в торгах форме процедуры посредством публичного предложения по продаже имущества Продавца (платежное поручение № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_) и засчитывается в счет оплаты стоимости Объекта (п. 3.1. Договора).

Оставшуюся часть стоимости Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_копеек, НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации, Покупатель обязуется уплатить путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течении 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения сторонами настоящего Договора.

3.4. Датой исполнения обязательств Покупателя об оплате стоимости Объекта является дата поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 3.1. Договора, на указанный в реквизитах Договора расчетный счет Продавца.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект не находятся в залоге у Продавца.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. 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.

4.2. За нарушение Покупателем порядка и срока оплаты, в том числе нарушение срока открытия аккредитива для оплаты цены Договора, установленных пунктом 3.3 Договора, Продавец вправе требовать, а Покупатель обязуется уплатить Продавцу неустойку в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая процента) от стоимости Объекта (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки исполнения обязательства. Неустойка подлежит оплате в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Покупателем соответствующего письменного требования Продавца.

4.3. В случае нарушения Покупателем порядка и сроков оплаты, Продавец имеет право расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, путем направления Покупателю соответствующего письменного уведомления Почтой России. В таком случае Договор считается расторгнутым в дату направления такого уведомления Почтой России.

4.4. В случае если одна из Сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на Объект, другая Сторона вправе потребовать регистрации в судебном порядке. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации, либо отказом в регистрации.

4.5. Сторона, уклоняющаяся от подачи документов на государственную регистрацию в срок, установленный пунктами 2.1.4. и 2.2.6. Договора, от передачи или принятия Объекта по акту приема-передачи в срок, установленный пунктами 2.1.2 и 2.2.2. Договора, выплачивает другой Стороне по письменному требованию последней неустойку в размере 0,01 % (Ноль целых одна сотая процента) от стоимости Объекта (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки исполнения обязательства.

4.6. Уплата неустойки и возмещение убытков, которые могут возникнуть в результате неисполнения Продавцом обязательств по Договору, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА». По соглашению Сторон упущенная выгода по Договору не возмещается.

4.7. В случае если Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии государственная регистрация перехода права собственности на Объект на условиях Договора будет приостановлена, Стороны обязуются предпринять необходимые действия для устранения причин, препятствующих такой регистрации.

В случае, если Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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.

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.

**5. ФОРС-МАЖОР**

5.1. 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.

5.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой указанные обстоятельства возникли, обязана в течение 3 (Трех) календарных дней уведомить об этом другую Сторону.

5.3. 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.

**6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Переход права собственности на Объект по Договору подлежит государственной регистрации. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект несет Покупатель.

6.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

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

6.4. Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Бизнес-недвижимость», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет приобретать инвестиционные паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Бизнес-недвижимость», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА».

Покупатель подтверждает, что на дату заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА», дочерним или зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА», и гарантирует, что до полного исполнения Договора не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА», дочерним или зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА».

В случае нарушения настоящего пункта Договора все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя.

6.5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации и Договором - в судебном порядке, по требованию одной из Сторон.

6.6. В случае расторжения Договора Стороны имеют право требовать возвращения всего исполненного ими по Договору, в том числе Продавец вправе требовать возврата Объекта от Покупателя.

**7. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, то споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования споров со сроком рассмотрения претензии – 20 (Двадцать) рабочих дней с даты ее направления.

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

**8. Конфиденциальность**

8.1 Условия Договора, дополнительных соглашений к нему и любая иная информация, полученная Сторонами в соответствии с Договором, конфиденциальны и не подлежат разглашению (исключая профессиональных консультантов, аудиторов Сторон, компетентные государственные органы по их требованию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также иные третьи лица, раскрытие которым прямо необходимо для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору) без предварительного письменного согласия соответствующей Стороны.

8.2. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность информации, относящейся к предмету Договора, в течение всего срока его действия, а также в течение 3 (Трех) лет по истечении срока его действия.

**9.** **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Договор считается заключенным и вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

9.2. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО УК «ГЕРА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость»**  Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, стр. 3/2, оф.2609.  ИНН 7737524746, КПП 665801001  ОГРН:1077761587397  Р/с 40701810218100000003  в ПАО «СКБ-банк», г. Екатеринбург,  К/с 30101810800000000756  БИК 046577756 | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место нахождения: \_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **М.П.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 1

к Договору № \_\_\_купли-продажи недвижимого имущества

№ от

#### ФОРМА

#### «Акт приема-передачи Объекта

**по Договору № \_\_\_\_купли-продажи недвижимого имущества**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Екатеринбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Бизнес-недвижимость» (**ОГРН 1077761587397, ИНН 7737524746, действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00682, выданной ФСФР России 10.12.2009, именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): \_\_\_\_\_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата государственной регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, наименование регистрирующего органа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код причины постановки на учет (КПП): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Покупатель», совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - **«Сторона»**,

на основании Протокола № \_ рассмотрения заявок на участие в процедуре посредством публичного предложения и подведения итогов процедуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2021 года, составили настоящий Акт приема-передачи Объекта по договору купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктами 2.1.2, 2.2.2 Договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года (далее – «Договор») Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество (далее – «Объект»):

**-** Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Нижегородская обл., р-н Шатковский, участок находится примерно в 3190 м от ориентира по направлению на юго-восток. Ориентир н. п. Силино, общая площадь 277510 +/- 4609 кв.м., с кадастровым номером 52:50:0120016:65**.**

2. Покупатель осмотрел Объект, его состояние и качество на дату передачи характеризуется как хорошее, соответствующее условиям Договора, претензий к характеристикам, состоянию и качеству Объекта Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель принял Объект полностью в таком виде, в каком он находился на дату заключения Договора.

3. Покупатель подтверждает, что обязательства Продавца по передаче Объекта исполнены надлежащим образом.

4. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ООО УК ГЕРА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость»**  Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, стр. 3/2, оф.2609.  ИНН 7737524746, КПП 665801001  ОГРН:1077761587397  Р/с 40701810218100000003  в ПАО «СКБ-банк», г. Екатеринбург,  К/с 30101810800000000756  БИК 046577756 | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место нахождения: \_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |

**Форма Акта Сторонами согласована:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  **ООО УК «ГЕРА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Бизнес-недвижимость»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **ПокупателЬ:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение 4**

**к документации по проведению торгов**

Перечень документов для обязательного предоставления победителем при заключении договора купли-продажи и требования к их оформлению.

I. Для юридических лиц (индивидуальных предпринимателей):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование документа | Форма предоставления | | |
| Подлинник | Нотариально заверенная копия | Копия, заверенная Претендентом или уполномоченным представителем Претендента |
| 1 | Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц Претендентов. |  |  | Х |
| 2 | Паспорт Претендента (руководителя организации) |  |  | Х |
| 3 | Учредительные документы юридического лица:  - действующая редакция Устава с внесенными изменениями и дополнениями;  - положение с внесенными изменениями и дополнениями (при наличии для филиалов и представительств). |  | Х |  |
| 4 | Регистрационные документы:   1. свидетельство о государственной регистрации юридического лица; 2. свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года (для организаций, зарегистрированных до 01.07.02г.); 3. свидетельство о регистрации юридического лица (для организаций, зарегистрированных после 01.07.02г.); 4. свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр о внесении изменений в сведения о юридическом лице; 5. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; 6. информационное письмо об учете в ЕГРПО (Статрегистре Росстата). |  | Х |  |
|  | Бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках по состоянию на последнюю отчетную дату, с отметкой о сдачи ее в ФНС. |  |  | Х |
| 5 | Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (датой не более 15 календарных дней до заключения договора); выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (датой не более 15 календарных дней до заключения договора). | Х | Х |  |
| 6 | Документ, подтверждающий уведомление федерального антимонопольного органа или его территориального органа о намерении приобрести Объект, в случае, если такая сделка требует предварительного согласия антимонопольного органа или последующего его уведомления по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». | Х |  |  |
| 7 | Иностранные юридические лица для подтверждения статуса юридического лица предоставляют выписку из торгового реестра страны происхождения или иное аналогичное доказательство юридического статуса иностранного Претендента в соответствии с законодательством страны его местонахождения. | Х |  |  |
| 8 | Для АО – Выписка из реестра акционеров общества, для ООО – Выписка из реестра Участников общества (датой не более 15 календарных дней до заключения договора). | Х | Х |  |
| 9 | Предоставления решения высших органов управления Победителя торгов (юридического лица) об одобрении заключения Договора купли-продажи Объекта по итоговой цене торгов (в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для заключения Договора купли-продажи Объекта установлено законодательством РФ, учредительными документами Победителя торгов или законодательством государства, в котором зарегистрирован Победитель торгов; | Х | Х |  |

Документы, предоставляемые иностранными юридическими лицами, должны быть легализованы и иметь нотариально заверенный перевод на русский язык.

II. Для физических лиц:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование документа | Форма предоставления | | |
| Подлинник | Нотариально заверенная копия | Копия, заверенная Претендентом или уполномоченным представителем Претендента |
| 1 | Паспорт Претендента – все заполненные страницы |  |  | Х |
| 2 | Свидетельство о заключении брака |  | Х |  |
| 3 | Предоставления письменного и в установленном порядке оформленного согласия супруга (супруги) Победителя торгов (физического лица, индивидуального предпринимателя) на заключение Договора купли-продажи Объекта по итоговой цене торгов. |  | Х |  |

Документы, предоставляемые иностранными физическими лицами, должны быть легализованы и иметь нотариально заверенный перевод на русский язык.