

Договор купли-продажи № ЛД-КАМ-2

г. Москва

«__» _____ 2022 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Инновационный капитал», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Крылова Игоря Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

АССОЦИАЦИЯ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА "КАМЕНКА", зарегистрировано Управлением Министерства юстиции РФ по Московской области 14 сентября 2011г., за основным регистрационным номером 1115000005240, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 27 мая 2021г., именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Председателя Маврина Ильи Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее также совместно или порознь именуемые соответственно «Стороны» или «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, передать в собственность Покупателя объекты недвижимости, указанные в п. 1.2 настоящего Договора, расположенные на территории коттеджного поселка «Природный парк «Каменка» по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объекты).

1.2. Перечень Объектов, подлежащих передаче Покупателю:

1.2.1. **Локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков "Аква-6"**, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, площадь 693,3 кв.м, **кадастровый номер 77:18:0180609:148**, расположенные по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объект-1). Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:18:0180609:129.

Объект-1 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 77:18:0180609:148-77/012/2017-1 от 05.12.2017.

1.2.2. **Локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков "Биокомпакт 200"**, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, площадь 280,1 кв.м., **кадастровый номер 77:18:0180609:158**, расположенные по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объект-2). Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:18:0180609:129. Объект-2 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 77:18:0180609:158-77/012/2017-1 от 05.12.2017.

1.2.3. **Внутрипоселковая дорожная сеть**, назначение: 7.4. сооружения дорожного транспорта, площадь 29 654,8 кв.м, **кадастровый номер 77:18:0000000:38418**, расположенная по

адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объект-3). Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:

50:26:0180609:99, 50:26:0180609:100, 50:26:0180609:102, 50:26:0180609:103, 77:18:0180609:129,

50:26:0180609:236, 50:26:0180609:241, 50:26:0180609:242. Объект-3 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 77:18:0000000:38418-77/051/2021-1 от 22.07.2021.

Ограничение / обременение Объекта-3: Аренда, дата и номер государственной регистрации: 77:18:0000000:38418-77/051/2021-3 от 22.07.2021. Срок действия с 02.11.2018. Срок аренды составляет 5 лет с даты подписания Договора. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Некоммерческое партнерство землевладельцев и домовладельцев коттеджного поселка "Каменка", ИНН: 5030998106. Основание: Договор аренды (субаренды), № 1, выдан 17.10.2018, Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества от 17.10.2018 №1, № 2, выдан 09.09.2019, Дополнительное соглашение, № 3, выдан 02.10.2019.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером 77:18:0180609:129, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, площадь 11278 +/- 37 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объект-4). Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:18:0000000:37681, 77:18:0000000:37682, 77:18:0000000:37683, 77:18:0000000:37684, 77:18:0000000:37685, 77:18:0000000:37686, 77:18:0000000:37687, 77:18:0000000:37688, 77:18:0180609:148, 77:18:0180609:158, 77:18:0000000:38418. Объект-4 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 77-77-17/062/2014-876 от 20.08.2014.

Ограничения / обременения земельного участка:

1. Аренда, дата и номер государственной регистрации: 77:18:0180609:129-77/017/2018-1 от 02.11.2018. Срок действия с 02.11.2018. Срок аренды составляет 5 лет с даты подписания Договора. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Некоммерческое партнерство землевладельцев и домовладельцев коттеджного поселка "Каменка", ИНН: 5030998106. Основание государственной регистрации: Договор аренды (субаренды), № 1, выдан 17.10.2018, дата государственной регистрации: 01.11.2018, номер государственной регистрации: 77:18:0180609:129-77/017/2018-1, Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества от 17.10.2018 №1, № 2, выдан 09.09.2019, дата государственной регистрации: 27.09.2019, номер государственной регистрации: 50:26:0180609:236-77/017/2019-2. Дополнительное соглашение, № 3, выдан 02.10.2019, дата государственной регистрации: 09.01.2020, номер государственной регистрации: 50:26:0180609:100-77/017/2020-2.

2. Полосы воздушных подходов аэродрома Внуково;
3. Приаэродромная территория аэродрома Остафьево;
4. Водоохранная зона;
5. Прибрежная защитная зона;
6. Охранная зона сети канализации хозяйственно-бытовых стоков;
7. Охранная зона сети водоснабжения;

8. Охранная зона сети дождевой канализации;
9. Охранная зона сети связи и сигнализации;
10. Охранная зона сети электроснабжения;
11. Санитарно-защитная зона локальных очистных сооружений.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером 50:26:0180609:100, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, площадь 16823 +/- 180 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объект-5). Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:18:0000000:37681, 77:18:0000000:37682, 77:18:0000000:37683, 77:18:0000000:37684, 77:18:0000000:37685, 77:18:0000000:37686, 77:18:0000000:37687, 77:18:0000000:37688, 77:18:0180609:268, 77:18:0000000:38418. Объект-5 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 50-50-77/041/2011-131 от 30.09.2011.

Ограничения / обременения земельного участка:

1. Аренда, дата и номер государственной регистрации: 50:26:0180609:100-77/017/2018-1 от 02.11.2018. Срок действия с 02.11.2018. Срок аренды составляет 5 лет с даты подписания Договора. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Некоммерческое партнерство землевладельцев и домовладельцев коттеджного поселка "Каменка", ИНН: 5030998106. Основание государственной регистрации: Договор аренды (субаренды), № 1, выдан 17.10.2018, дата государственной регистрации: 01.11.2018, номер государственной регистрации: 77:18:0180609:129-77/017/2018-1, Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества от 17.10.2018 №1, № 2, выдан 09.09.2019, дата государственной регистрации: 27.09.2019, номер государственной регистрации: 50:26:0180609:236-77/017/2019-2, Дополнительное соглашение, № 3, выдан 02.10.2019, дата государственной регистрации: 09.01.2020, номер государственной регистрации: 50:26:0180609:100-77/017/2020-2.

2. Полосы воздушных подходов аэродрома Внуково;
3. Приаэродромная территория аэродрома Остафьево;
4. Охранная зона сети канализации хозяйственно-бытовых стоков;
5. Охранная зона сети водоснабжения;
6. Охранная зона сети дождевой канализации;
7. Охранная зона сети связи и сигнализации;
8. Охранная зона сети электроснабжения;
9. Охранная зона газопровода.

Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:18:0180609:134, 77:18:0180609:142, 77:18:0180609:143, 77:18:0180609:152, 77:18:0180609:153, 77:18:0180609:156, 77:18:0180609:177, 77:18:0180609:317, 77:18:0180609:318, 77:18:0180609:327, 77:18:0180609:691.

1.2.6. Земельный участок с кадастровым номером 50:26:0180609:102, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, площадь 8520 +/- 94 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объект-6). Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:18:0000000:37681, 77:18:0000000:37682, 77:18:0000000:37683, 77:18:0000000:37684, 77:18:0000000:37685, 77:18:0000000:37687, 77:18:0000000:37688, 77:18:0180609:268, 77:18:0000000:38418. Объект-6 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых

счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 50-50-77/041/2011-132 от 30.09.2011.

Ограничения / обременения земельного участка:

1. Аренда, дата и номер государственной регистрации: 50:26:0180609:102-77/017/2018-1 от 02.11.2018. Срок действия с 02.11.2018. Срок аренды составляет 5 лет с даты подписания Договора. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Некоммерческое партнерство землевладельцев и домовладельцев коттеджного поселка "Каменка", ИНН: 5030998106. Основание государственной регистрации: Договор аренды (субаренды), № 1, выдан 17.10.2018, дата государственной регистрации: 01.11.2018, номер государственной регистрации: 77:18:0180609:129-77/017/2018-1, Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества от 17.10.2018 №1, № 2, выдан 09.09.2019, дата государственной регистрации: 27.09.2019, номер государственной регистрации: 50:26:0180609:236-77/017/2019-2, Дополнительное соглашение, № 3, выдан 02.10.2019, дата государственной регистрации: 09.01.2020, номер государственной регистрации: 50:26:0180609:100-77/017/2020-2.

2. Полосы воздушных подходов аэродрома Внуково;
3. Приаэродромная территория аэродрома Остафьево;
4. Охранная зона сети канализации хозяйственно-бытовых стоков;
5. Охранная зона сети водоснабжения;
6. Охранная зона сети дождевой канализации;
7. Охранная зона сети связи и сигнализации;
8. Охранная зона сети электроснабжения;
9. Охранная зона газопровода.

Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:18:0180609:143, 77:18:0180609:317, 77:18:0180609:705, 77:18:0180609:706.

1.2.7. **Земельный участок с кадастровым номером 50:26:0180609:99**, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, площадь 19963 +/- 219 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объект-7). Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:18:0000000:37681, 77:18:0000000:37682, 77:18:0000000:37683, 77:18:0000000:37684, 77:18:0000000:37685, 77:18:0000000:37686, 77:18:0000000:37687, 77:18:0000000:37688, 77:18:0180609:268, 77:18:0000000:38418. Объект-7 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 50-50-77/031/2011-447 от 28.09.2011.

Ограничения / обременения земельного участка:

1. Аренда, дата и номер государственной регистрации: 50:26:0180609:99-77/017/2018-1 от 02.11.2018. Срок действия с 02.11.2018. Срок аренды составляет 5 лет с даты подписания Договора. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Некоммерческое партнерство землевладельцев и домовладельцев коттеджного поселка "Каменка", ИНН: 5030998106. Основание государственной регистрации: Договор аренды (субаренды), № 1, выдан 17.10.2018, дата государственной регистрации: 01.11.2018, номер государственной регистрации: 77:18:0180609:129-77/017/2018-1, Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества от 17.10.2018 №1, № 2, выдан 09.09.2019, дата государственной регистрации: 27.09.2019, номер государственной регистрации: 50:26:0180609:236-77/017/2019-2, Дополнительное соглашение, № 3, выдан 02.10.2019, дата государственной регистрации: 09.01.2020, номер государственной регистрации: 50:26:0180609:100-77/017/2020-2.

2. Полосы воздушных подходов аэродрома Внуково;

3. Приаэродромная территория аэродрома Остафьево;
4. Водоохранная зона;
5. Прибрежная защитная зона;
6. Охранная зона сети дождевой канализации;
7. Охранная зона сети связи и сигнализации;
8. Охранная зона сети электроснабжения.

Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:18:0180609:115, 77:18:0180609:119, 77:18:0180609:120, 77:18:0180609:131, 77:18:0180609:132, 77:18:0180609:145, 77:18:0180609:146, 77:18:0180609:153, 77:18:0180609:156, 77:18:0180609:327, 77:18:0180609:691.

1.2.8. Земельный участок с кадастровым номером 77:18:0180609:760, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, площадь 2680 +/- 18 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объект-8). Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:18:0000000:37681, 77:18:0000000:37684, 77:18:0000000:37685, 77:18:0000000:37686, 77:18:0000000:37688, 77:18:0000000:38418. Объект-8 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 77:18:0180609:760-77/072/2022-1 от 20.01.2022.

Ограничения / обременения земельного участка:

1. Полосы воздушных подходов аэродрома Внуково;
2. Приаэродромная территория аэродрома Остафьево;
3. Водоохранная зона;
4. Прибрежная защитная зона;
5. Охранная зона сети дождевой канализации;
6. Охранная зона сети связи и сигнализации;
7. Охранная зона сети электроснабжения.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:26:0180609:242. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:18:0180609:761, 77:18:0180609:762, 77:18:0180609:763, 77:18:0180609:764, 77:18:0180609:765, 77:18:0180609:766.

1.2.9. Земельный участок с кадастровым номером 77:18:0180609:765, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, площадь 1103 +/- 12 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка (далее – Объект-9). Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:18:0000000:38418, 77:18:0000000:37684, 77:18:0000000:37682, 77:18:0000000:37685, 77:18:0000000:37683, 77:18:0000000:37688, 77:18:0000000:37686, 77:18:0000000:37681. Объект-9 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 77:18:0180609:765-77/072/2022-1 от 20.01.2022.

Ограничения / обременения земельного участка:

1. Полосы воздушных подходов аэродрома Внуково;

2. Приаэродромная территория аэродрома Остафьево;
3. Охранная зона сети канализации хозяйственно-бытовых стоков;
4. Охранная зона сети водоснабжения;
5. Охранная зона сети дождевой канализации;
6. Охранная зона сети связи и сигнализации;
7. Охранная зона сети электроснабжения;
8. Охранная зона трансформаторной подстанции.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:26:0180609:242, 77:18:0180609:760. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:18:0180609:764.

1.3. Переход права собственности на Объекты подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.4. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача Объектов осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. С даты подписания Покупателем передаточного акта ответственность за сохранность Объектов, равно, как и риск случайной гибели Объектов переходит к Покупателю.

1.6. До полной оплаты цены Объектов, Объекты будут находиться в залоге у Продавца.

1.7. Продавец гарантирует, что Объекты не состоят в споре, залоге, не находятся под арестом (запрещением), свободны от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Оплатить Объекты в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.2. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты, а также расходы по уплате банковских комиссий, связанных с расчетами по настоящему Договору.

2.1.3. Передать Продавцу нотариально удостоверенную доверенность на право осуществлять все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю, подписанный со своей стороны экземпляр Договора, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю, по акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

2.2. Продавец обязан:

2.2.1. Передать Покупателю Объекты в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора и оплаты первой части Цены Объектов в соответствии с п. 3.3.1. Договора. Объекты передаются Продавцом Покупателю по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями Сторон.

2.2.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязательств, указанных в п. 2.1.3 настоящего Договора, передать в орган регистрации прав документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Объектов по Договору составляет **7 106 000 (Семь миллионов сто шесть тысяч) рублей 00 копеек** и включает НДС (20%) 633 333 (Шестьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 коп. в отношении объектов, указанных в п. 1.2.1-1.2.3 Договора. Объекты, указанные в п.п. 1.2.4-1.2.9 Договора, НДС не облагаются.

3.2. Цена Объектов включает стоимость:

3.2.1. Объекта-1 в сумме 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (20%) 350 000 рублей;

3.2.2. Объекта-2 в сумме 1 100 000 (Один миллион сто тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (20%) 183 333,33 рубля;

3.2.3. Объекта-3 в сумме 600 000 (Шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (20%) 100 000 рублей;

3.2.4. Объекта-4 в сумме 1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается;

3.2.5. Объекта-5 в сумме 700 000 (Семьсот тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается;

3.2.6. Объекта-6 в сумме 320 000 (Триста двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС не облагается;

3.2.7. Объекта-7 в сумме 720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2.8. Объекта-8 в сумме 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2.9. Объекта-9 в сумме 46 000 (Сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.3. Покупатель обязуется произвести оплату Цены Договора в следующем порядке:

3.3.1. Первую часть в сумме 2 506 000 (Два миллиона пятьсот шесть тысяч) рублей 00 коп., в т.ч. НДС (20%) 100 000 рублей 00 копеек, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты заключения Договора.

3.3.2. Оставшуюся часть в сумме 4 600 000 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (20%) 533 333 рублей 33 копеек, в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты заключения Договора. Покупатель вправе самостоятельно определять периодичность внесения оплаты в течении указанного срока и размер каждого платежа, а также вправе исполнить обязательство по оплате досрочно.

3.3.3. Оплата (выкуп) Объектов осуществляется Покупателем поэтапно. Зачет поступивших от Покупателя сумм денежных средств в счет оплаты цены каждого из Объектов, указанных в п.п. 1.2.1-1.2.9 настоящего Договора, осуществляется Продавцом в следующей очередности:

№ очереди	Обозначение, кадастровый номер Объекта
1	Объект-3 (77:18:0000000:38418)
2	Объект-5 (50:26:0180609:100)
3	Объект-6 (50:26:0180609:102)
4	Объект-7 (50:26:0180609:99)
5	Объект-8 (77:18:0180609:760)
6	Объект-9 (77:18:0180609:765)
7	Объект-1 (77:18:0180609:148)
8	Объект-2 (77:18:0180609:158)
9	Объект-4 (77:18:0180609:129)

3.4. Обязательство Покупателя по оплате цены каждого из Объектов, указанных в п.п. 1.2.1-1.2.9 настоящего Договора, считается исполненным в момент зачисления денежных средств в размере, указанном в пунктах 3.2.1-3.2.9 Договора, на расчетный счет Продавца (с учетом положений п. 3.3.3 настоящего Договора).

3.5. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента перечисления Покупателем Продавцу денежных средств в размере, достаточном для исполнения обязательств Покупателя по оплате всех или части Объектов (с учетом положений п. 3.3.3, 3.4 настоящего Договора), Продавец обязуется передать в орган регистрации прав необходимые документы для погашения записи о залоге соответствующего Объекта, который согласно п. 3.3.3, 3.4 настоящего Договора считается полностью оплаченным.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Покупателем обязательства по оплате цены Договора, предусмотренной пунктами 3.3.1. и 3.3.2. Договора, Покупатель

уплачивает штрафную неустойку в размере 0,05% (Ноль целых пять сотых процента) от суммы, уплата которой просрочена, за каждый календарный день просрочки до момента фактического выполнения нарушенного обязательства.

4.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Продавцом обязательств по Договору Продавец несет ответственность перед Покупателем в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.3. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Продавцом своих обязательств по настоящему Договору, производится за счет собственного имущества АО «УК «Инновационный капитал».

4.4. Продавец не вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Покупателем обязательств по оплате Цены Договора (абз. 2 ч. 2 ст. 310 Гражданского кодекса РФ).

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.2. Обстоятельствами непреодолимой силы считаются, в частности, следующие события: война и военные действия, мобилизация, эпидемии и природные катастрофы, изменения действующего законодательства, акты органов власти, влияющие на исполнение обязательств, и все другие события, и обстоятельства, которые компетентный орган признает и объявит обстоятельством непреодолимой силы.

5.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1-5.2 настоящего Договора, Сторона должна в разумный срок известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и, по возможности, оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.4. В случаях наступления обстоятельств, указанных в п. 5.1-5.2 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 5.1-5.2 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему Договору.

6. Конфиденциальность

6.1. Стороны признают, что техническая, финансовая, коммерческая и другая информация, связанная с деятельностью Сторон или одной из Сторон в рамках настоящего Договора, является коммерческой тайной и носит конфиденциальный характер.

6.2. Каждая из Сторон обязуется ни при каких обстоятельствах без письменного согласия другой Стороны не обсуждать (прямо или косвенно) и не раскрывать кому бы то ни было информацию, касающуюся другой Стороны. Каждая из Сторон обязана предпринять все необходимые меры по надежной защите конфиденциальной информации.

6.3. С переданной информацией могут быть ознакомлены лишь те лица из числа работников Сторон, которые непосредственно связаны с реализацией настоящего Договора.

6.4. Обязательства конфиденциальности не распространяются на официальные обязанности Сторон при предоставлении финансовой и другой информации государственным официальным лицам, наделенным соответствующими полномочиями.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему Договору или до расторжения настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон.

7.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.4. Каждая из Сторон должна передавать любые заявления, уведомления и иные письма в адрес другой Стороны заказным письмом с уведомлением о вручении, либо нарочным под подпись уполномоченного лица по адресам, указанным в настоящем Договоре. Почтовая корреспонденция считается полученной другой стороной по истечении 10 (Десяти) календарных дней с даты ее направления, при отсутствии документов, подтверждающих доставку корреспонденции в меньший срок.

7.5. Настоящим Стороны на дату заключения Договора дают друг другу следующие заверения об обстоятельствах:

- Сторонами выполнены все внутренние корпоративные действия, необходимые для заключения настоящего Договора

- Сторонами получены все необходимые корпоративные решения (согласия и одобрения), включая, среди прочего, одобрения органов управления, лиц и органов, одобрение которых является обязательным в соответствии с применимым законодательством и (или) учредительными документами для заключения данного Договора;

- подписание настоящего Договора и выполнение обязательств по нему не нарушит положений корпоративных учредительных документов Сторон.

7.6. Содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: ст. 161 (сделки, совершаемые в простой письменной форме), ст. 209 (содержание права собственности), ст. 223 (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), ст. 433 (момент заключения договора), ст. 456 (обязанности продавца по передаче товара), ст. 460 (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), ст. 549 (договор продажи недвижимости), ст. 550 (форма договора продажи недвижимости), ст. 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), ст. 556 (передача недвижимости), ст. 557 (последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), а также иные нормы права, регулирующие взаимоотношения по сделке, Сторонам известны и понятны.

7.7. Покупатель подтверждает, что на день заключения настоящего Договора не является:

- владельцем инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, находящихся под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал»;

- акционером Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом акционера, дочерним и зависимым обществом Акционерного общества «Управляющая компания «Инновационный капитал».

7.8. После заключения настоящего Договора предыдущая переписка и документация Сторон утрачивают юридическую силу в части, противоречащей условиям настоящего Договора.

7.9. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения.

7.10. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры передаются на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд Московской области.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:

АО «УК «Инновационный капитал» Д.У.
ЗПИФ комбинированным «Лэнд
Девелопмент»

Место нахождения: 117246, город Москва,
проезд Научный, дом 17, этаж/офис/помещ.
15/1537/8

ОГРН 1057746030385

ИНН 7706564749 КПП 772801001

р/с 40701810112020954385

в Филиале «Корпоративный» ПАО
«Совкомбанк»

к/с 30101810445250000360

БИК 044525360

Генеральный директор



/ И.В. Крылов /

М.П.

Покупатель:

АССОЦИАЦИЯ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И
ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ КОТТЕДЖНОГО
ПОСЕЛКА "КАМЕНКА"

108841, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ГОРОДСКОЙ
ОКРУГ ТРОИЦК ВН.ТЕР.Г., ТРОИЦК Г.,
ТРОИЦК Г., АКАДЕМИЧЕСКАЯ ПЛ., Д. 4,

ЭТАЖ 18, ОФИС А1Д

ОГРН 1115000005240

ИНН 5030998106

КПП 775101001

Р/с 40703810338000010069 в ПАО «Сбербанк»

Кор/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Председатель



/ И.С. Маврин /

М.П.



Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

(десять) листов

Генеральный директор

АО «УК «Инновационный капитал»

Крылов И. В.

