

# Договор об инвестиции (образец)

1. **СТОРОНЫ И НЕДВИЖИМОСТЬ:** \_\_\_\_\_ Покупатель)

Обязуется приобрести и \_\_\_\_\_ (Продавец)

Обязуется продать недвижимость в качестве: дом, улица: 1703, 1705 и 1715 HWY 77, ЛИНН ХЕЙВЕН, ФЛОРИДА 32444

Земельный участок: 11608-000-000, 11607-000-000, 11636-010-00

Юридическое описание: 16 3S 14W-21-103B1 BEG 127.9; 16 3S 14W-20-103B1 BEG 113.7; SOUTH SIDE MAP 103B1

и следующее **движимое** имущество:

(совместно именуемое как Недвижимость) на условиях, представленных ниже.

## 2. ПОКУПНАЯ ЦЕНА:

\$ 1,600,000,00

(а) Условный депозит, принадлежащий Vera Realty LLC

\$ 25,000,00

(Эскроу-агент) (чеки подлежат фактическому и окончательному инкассированию)

Адрес эскроу-агента: 3505 S Ocean Dr, CU-1, Голливуд, Флорида 33019

Phone: 1.305.833.33.03

(б) Дополнительный вклад производится на счет эскроу-агента в

\$ 75,000,00

течение 30 дней после даты вступления в силу

(с) Дополнительный вклад производится на счет эскроу-агента в

\$ 0.00

течение \_\_\_ дней после даты вступления в силу

(d) Общая сумма финансирования (пункт 5)

\$ 0.00

(е) Прочее

\$ н/д

(f) Все вклады будут зачислены на покупную цену при закрытии. Остаток

\$ 1,500,000,00

для закрытия, с учетом корректировок и пропорциональное

распределение, оплачивается через чек, составленный кассиром или

официальный банковский чек или банковским переводом.

3. **СРОКИ ПРИНЯТИЯ; ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ; РАСЧЕТ ВРЕМЕНИ:** Если данное предложение не подписывается **Продавцом** и **Покупателем** и подписанная копия не передается всем сторонам до 02/10/2017, данное предложение будет аннулировано и депозит **Покупателя**, если таковой имеется, будет возвращен. **Срок принятия любого встречного предложения 3 дня со дня получения встречного предложения.** (Это не окончательный договор? Будут ли еще встречные предложения?)

**Продавец готов подписать данный договор, так сообщил мне Брокер.**

**Датой вступления в силу настоящего Договора является дата, на которую Продавец и Покупатель в последний раз подписали или инициировали и предоставили данное предложение или окончательное встречное предложение.** Календарные дни используются для определения сроков, за исключением сроков длительностью 5 дней или меньше. Сроки длительностью 5 дней или меньше рассчитываются за исключением субботы, воскресенья или официальных праздничных дней. Любой срок, заканчивающийся в субботу, воскресенье или праздничные дни продлевается до 5:00 часов вечера следующего рабочего дня. **Сроки являются существенным условием настоящего Договора.**

## 4. ДАТА ЗАКРЫТИЯ И МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:

(а) **Дата закрытия:** Данная сделка будет закрыта 04/12/2017 (дата закрытия), если специально не продлевается другими положениями Договора. Дата закрытия преобладает над всеми другими сроками, в том числе, в том числе сроки финансирования и юридической оценки. В случае если **страховой андеррайтинг** (Что такое страховой андеррайтинг? Переводчик не перевел это слово?)

На недвижимость в случаях привлечения финансирования покупается страховка, обязательно, в случае с наличным расчётом не обязательно, но желательно. Если в последний момент по какой-либо причине страховая компания отказывается от предоставления страховки, покупателю даётся 5 дней чтобы приобрести новый полис.

приостанавливается на дату закрытия и **Покупатель** не может получить страхование недвижимости, **Покупатель** может отложить закрытие до 5 дней после приостановления страхового андеррайтинга.

**(b) Место проведения:** Заккрытие будет происходить в округе Бей, штат Флорида (Если не указывается, закрытие будет проводиться в округе, где находится недвижимость). Заккрытие может проводиться с помощью почтового отправления или электронных средств.

## 5. СТОРОНЕЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ:

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ПОКУПАТЕЛЯ:** В течение \_\_\_\_\_ дней (5 дней если не указывается) после даты вступления в силу **Покупатель** подает заявку на стороннее финансирование в размере, не превышающем \_\_\_\_\_% от покупной цены или \$ \_\_\_\_\_, с фиксированной процентной ставкой, не превышающей \_\_\_\_\_% в год с первоначальной плавающей процентной ставкой, не превышающей \_\_\_\_\_%, с комиссионным сбором, обязательством или комиссией по кредиту, не превышающими \_\_\_\_\_% от основной суммы, на срок \_\_\_\_\_ лет, с амортизацией в течение \_\_\_\_\_ лет, с дополнительными условиями, представленными ниже:  
Подлежит объявлению

**Покупатель** своевременно предоставляет всю кредитную, кадровую, финансовую и прочую информацию, разумно требуемую любым кредитором. **Покупатель** будет действовать на добросовестной основе и с разумной осмотрительностью, чтобы (i) получить положительное решение о выдаче кредита в течение \_\_\_\_\_ дней (45 дней, если не указывается) со дня вступления в силу (дата утверждения кредита), (ii) соблюдать условия и положения кредита и (iii) закрыть кредит. **Покупатель** предоставляет Продавцу и Брокеру полную информацию о статусе заявки на кредит и разрешает ипотечному брокеру и кредитору раскрывать такую информацию **Продавцу** и **Брокеру**. **Брокер** уведомляет **Продавца** сразу после получения финансирования или отказа кредитора.

**АННУЛИРОВАНИЕ:** Если **Покупатель**, несмотря на добросовестные и осмотрительные действия, не получает положительное решение на дату утверждения кредита, **Покупатель** может в течение \_\_\_\_\_ дней (3 дня, если не указывается) направить письменное уведомление Продавцу, указывающее, что Покупатель отказывается от финансовой гарантии или аннулирует настоящий Договор. Если Покупатель не делает этого, Продавец может аннулировать Договор путем письменного уведомления Покупателя в любое время после этого. В случае отсутствия отказа от финансовой гарантии, Договор остается в силе, путем выполнения условий утверждения кредита, которые касаются недвижимости.

**ДЕПОЗИТ (только для целей пункта 5):** Если **Покупатель**, несмотря на добросовестные и осмотрительные действия, не получает положительное решение на дату утверждения кредита, любая Сторона может аннулировать Договор, как указано выше или кредитор не закрывает или отказывается закрыть сделку до даты закрытия, без вины Покупателя, вклады возвращаются **Покупателю**, после чего Стороны освобождаются от дальнейших обязательств по Договору, за исключением обязательств, действующих после расторжения Договора. Если ни одна из Сторон не решается расторгнуть Договор как указано выше или Покупатель не соблюдает добросовестность и осмотрительность, **Продавец** имеет право удерживать депозит, если сделка не закрывается.

**6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ:** **Продавец** имеет право собственности и может передать имущественные права на недвижимость путем законной гарантии, договора, прочее, свободные от залоговых прав, ограничений и обременений, документально зарегистрированных и известных Продавцу, но подлежащие имущественным налогам на год закрытия; договорным обязательствам, ограничениям и ограничениям общего использования, документально зарегистрированным; действующим зональным и правительственным постановлениям; и (перечислить другие вопросы, которые затрагивают право собственности). Продавец должен представить доказательство о не обремененных правах не менее чем за 15 дней до закрытия сделки. В случае если право собственности подлежит залоговому праву или прочим обременениям, Покупатель может отказаться от этого предложения и вернуть вклады при условии отсутствия нарушений вышеуказанного на дату закрытия сделки и ничто не препятствует Покупателю осуществлять целевое использование недвижимости в качестве **REYATAIL** (Как переводится?) Имелось в виду Retail. (Торговля) **WAYBACK BURGERS & MARCO'S**. (MARCO'S PIZZA имелось в виду?) Да, в контракте добавил Pizza.

**(а) Правоустанавливающий документ:** Сторона, которая выплачивает премию за страхование права собственности, выбирает агента по закрытию сделки и оплачивает услуги по юридической проверке и закрытию сделки. Продавец предоставляет Покупателю (отметить) за счет Продавца, Покупателя и в течение \_\_\_\_\_ дней после даты вступления в силу или не менее чем за 15 дней до даты закрытия:

**Покупатель** и **Продавец** подтверждают получение копии этой страницы, которая является страницей 2 из 8

- (i.) Гарантия по страхованию права собственности лицензированным страховщиками права собственности штата Флорида, с указанием вопросов, подлежащей выдаче Продавцом до даты закрытия и по требованию Покупателя, регистрирующего договор, политика собственника в размере покупной цены на простое возмездное право собственности в соответствии с исключениями, указанными выше. Если Покупатель производит оплату за документ, подтверждающий право собственности и Продавец имеет политику собственника, Продавец предоставляет копию Продавцу в течение 15 дней после даты вступления в силу.
- (ii.) Выписка из документа о праве собственности, подготовленная или представленная действующим документом о землепользовании или заверенная как правильная действующей фирмой. Однако если у Продавца не такой выписки, может использоваться предварительная политика собственника, приемлемая для предполагаемого страховщика в качестве основы для переоформления страховки. Предварительная политика включает в себя копии всех исключений политики и обновления в формате, приемлемом для Покупателя со дня вступления в силу политики и заверенные Покупателю или агенту покупателя по закрытию сделки вместе с копиями всех документов, включенных в предварительную политику и обновление. Если такая выписка или предварительная политика отсутствуют у Продавца, то пункт (i.) выше будет правоустанавливающим документом.

**(b) Рассмотрение права собственности:** Покупатель в течение 15 дней со дня получения правоустанавливающего документа, уведомляет Продавца о несоответствиях, касающихся права собственности. Правоустанавливающий документ считается приемлемым для Покупателя, если (1) Покупатель не предоставляет соответствующее уведомление о несоответствиях, или (2) Покупатель направляет соответствующее письменное уведомление, а Продавец устраняет несоответствия в течение      (пробел?) (по умолчанию 10 дней – могу вписать) дней после получения уведомления (Срок устранения несоответствий). Если несоответствия устраняются в течение указанного срока, закрытие сделки произойдет в течение 10 дней со дня получения Покупателем уведомления об устранении несоответствий. Продавец может не устранять несоответствия, если разумно считает, что любое несоответствие не может быть устранено в течение срока устранения несоответствий. Если несоответствия не устраняются в течение указанного срока, у Покупателя есть 10 дней со дня получения уведомления Продавца о невозможности устранения несоответствий, чтобы принять решение о расторжении Договора или принятии правоустанавливающего документа с существующими несоответствиями и закрыть сделку без снижения покупной цены.

**(c) Оценка:** (проверить применимые положения ниже)

- (i.) Продавец в течение 15 дней со дня вступления в силу предоставляет Покупателю копии предыдущей оценки, планов, технических характеристик и технической документации, если таковые имеются, а также следующие документы, связанные со сделкой:  
Текущая аренда, предварительный отчет об инспекции и вся информация в отношении 

---

Подготовленные для Продавца или принадлежащие Продавцу, которые показывают действующие сооружения. В случае если сделка не закрывается, все документы, предоставленные продавцом будут возвращены Продавцу в течение 10 дней со дня расторжения Договора
- (ii.) Покупатель за счет Продавца / Покупателя (не указано за счет кого?) (Так как отмечен первый пункт выше, продавец отвечает за предоставление данных документов – могу продублировать ещё раз в этом пункте) и в течение срока представления и рассмотрения правоустанавливающего документа, получает текущую сертифицированную оценку недвижимости от зарегистрированного оценщика. Если оценка обнаружит притязания на недвижимость или заключает, что усовершенствования затрагивают земли других, Покупатель принимает недвижимость с существующими притязаниями, такие притязания представляют собой несоответствия правоустанавливающего документа, подлежащие устранению в течение срока устранения несоответствий.

**(d) Вход и выход:** Продавец гарантирует вход и выход из объекта недвижимости.

**7. СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:** Продавец передает недвижимость Покупателю в согласованные сроки в существующем состоянии, нормальный износ исключен, и обязуется поддерживать благоустройство и почву в сопоставимом состоянии. Продавец не предоставляет никаких гарантий, кроме рыночной рентабельности. В случае если состояние объекта недвижимости

существенно изменилось после истечения срока оценки, Покупатель может расторгнуть Договор и получить обратно все оплаченные депозиты, плюс проценты, при необходимости. Пункты **(а)** и **(б)**

**(а) Существующее состояние:** Покупатель осмотрел объект недвижимости или отказывается от права проведения осмотра и принимает объект недвижимости в существующем состоянии.

**(б) Срок юридической оценки:** Покупатель за свой счет и в течение 30 дней со дня вступления в силу (Срок оценки) определяет пригодность объекта недвижимости по усмотрению Покупателя целевому назначению и строительству объекта недвижимости, как указано в пункте 6. В течение срока оценки покупатель может проводить любые испытания, анализы, оценки и расследования (Проверки), которые, по мнению Покупателя необходимы, чтобы определить к удовлетворению Покупателя технические, архитектурные, экологические характеристики объекта недвижимости; зонирование и ограничения зонирования; назначение и ограничения зоны затопления; правила раздела земли; почву и качество; доступ к дорогам общественного значения, водяным и прочим коммуникациям; соответствие комплексным местным, государственным и региональным планам землепользования и управления развитием, наличие разрешений, разрешений госорганов и лицензии; соответствие Закону о защите прав нетрудоспособных граждан США; отсутствие загрязнений асбеста, почвы и подземной воды; и прочие проверки, которые по мнению Покупателя целесообразны, чтобы определить пригодность объекта недвижимости целевому назначению и строительству. Покупатель направить письменное уведомление Продавцу до истечения срока юридической оценки о решении покупателя касательно приемлемости объекта недвижимости. Если покупатель не отправляет такое уведомление, означает принятие объекта недвижимости в существующем состоянии. Продавец предоставляет Покупателю, его представителям, подрядчикам и правопреемникам право доступа к объекту недвижимости в любое время в течение срока юридической экспертизы в целях проведения проверок; при условии, что Покупатель, его представители, подрядчики и правопреемники входят на территорию объекта недвижимости и проводят проверки на свой риск. Покупатель возмещает и обязуется оградить Продавца от убытков, ущерба, расходов, претензий и затрат любого рода, включая расходы на адвоката на всех уровнях, а также от ответственности перед любым лицом, возникающие в результате проведения любых проверок или работ, разрешенных покупателем. Покупатель не должен участвовать в любой деятельности, которая может привести к праву удержания имущества производителем без предварительного письменного согласия продавца. В случае если сделка не закрывается, Покупатель возмещает ущерб имуществу, возникший в результате проверок. Если Покупатель направляет своевременное уведомление о неприемлемости объекта недвижимости, продавец соглашается с незамедлительным возвратом вклада Покупателя и расторжением Договора.

**(с) Контрольная проверка:** Покупатель может в день до закрытия сделки или в любое другое время, взаимоприемлемое для сторон, провести окончательную контрольную проверку объекта недвижимости, чтобы определить соответствие данному пункту и обеспечить, чтобы все имущество находилось на территории.

#### **8. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ТЕЧЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:**

Продавец продолжит эксплуатацию объекта недвижимости и проведение любых работ на объекте недвижимости в порядке, применимом до заключения Договора и не должен предпринимать никаких действий, которые могут оказать отрицательное воздействие на объект недвижимости, арендаторов, кредиторов или деятельность, если таковые имеются. Любые изменения, такие как аренда свободных площадей, которая может существенно повлиять на объект недвижимости или целевое использование Покупателем объекта недвижимости допускаются только с согласия Покупателя / без согласия покупателя.

**9. ПРОЦЕДУРА ЗАКРЫТИЯ.** Если иное не согласовано или указано в настоящем Договоре, процедура закрытия в соответствии с правилами по месту нахождения объекта недвижимости.

**(а) Собственность и аренда:** Продавец передает право собственности и аренды объекта недвижимости Покупателю на дату закрытия. Продавец предоставит ключи, пульт дистанционного управления, коды безопасности/доступа, необходимые для работы всех замков, почтовых ящиков и систем безопасности.

**(б) Расходы:** Покупатель оплачивает расходы на адвоката, налоги и регистрационный сбор по пояснительной записке, договору залога и финансовой отчетности, а также регистрационный сбор для документа на право собственности. Продавец оплачивает расходы на адвоката, налоги на договора и регистрационный сбор для документов, необходимые для устранения несоответствий правоустанавливающего документа. Если продавец обязан устранить обременения до даты закрытия и не делает этого, Покупатель может использовать доходы от покупки, чтобы удовлетворить обременения.

**(с) Документы:** Продавец предоставляет документ на право собственности; акт передачи права собственности; подтверждение права удержания имущества производителем; оригиналы договора на техническое обслуживание с правом передачи, которые принимает на себя Покупатель после даты закрытия и письма каждому сервисному подрядчику от продавца, которое уведомляет каждого из них о продаже объекта недвижимости и при необходимости о передаче его договора, а также переуступаемые гарантии, полученные или удерживаемые Продавцом от любого

производителя, подрядчика, субподрядчика или поставщика материалов в связи с объектом недвижимости; копии документов о совместном владении, при необходимости; передача прав аренды; обновленный доход от аренды; письма с лишением прав возражения арендатора и кредитора; соглашения о подчиненности арендатора, не противодействии и передаче аренды вместе с недвижимостью, требуемые покупателем или кредитором покупателя. Передача разрешений и лицензии; корректирующие инструменты; и письма, уведомляющие арендаторов об изменении агента по собственности/аренде. Если арендатор отказывается подписать письмо с лишением прав возражения, Продавец обеспечивает точность информации касательно аренды арендатором. Если продавец является юридическим лицом, Продавец предоставляет решение совета директоров, разрешающее продажу и предоставление документа на право собственности и подтверждение соответствующей стороной решения с указанием фактов того, что передача соответствует требованиям местного законодательства. Продавец передает гарантийное обеспечение Покупателю. Покупатель представляет окончательный отчет, договор залога и пояснительные записки, договор обеспечения и финансовую отчетность.

- (d) Налоги и пропорциональный расчет: налоги на недвижимость, налог с движимого имущества на любое движимое имущество, оплата облигаций принятая покупателем, проценты, аренда (на основе фактических собранных арендных взносов), выплаты ассоциации, страховые премии, приемлемые для покупателя, а также операционные расходы будут пропорционально рассчитываются до закрытия сделки. Если сумма налогов за текущий год неизвестна, применяются ставки за предыдущий год, с учетом исправлений и исключений. Пропорциональный расчет налога, основанные на оценке будет корректироваться по запросу любой стороны после получения налоговой декларации за текущий год; это условие остается в силе после закрытия сделки.
- (e) Залоговые права специального назначения: подтвержденные и утвержденные залоговые права специального назначения по состоянию на дату закрытия оплачивает Продавец. Если подтвержденные и утвержденные залоговые права специального назначения подлежат оплате в рассрочку, Продавец производит все выплаты до даты закрытия, с пропорциональным расчетом любой части выплаты за любой период после даты закрытия, а Покупатель принимает на себя все части оплаты, подлежащие оплате после даты закрытия. Покупатель несет ответственность за начисления любого рода, которые подлежат оплате после даты закрытия, если только усовершенствования не завершаются на дату закрытия. Если усовершенствования завершаются на дату закрытия, но не привело к залоговому праву перед закрытием сделки, продавец оплачивает сумму последней оценки. Этот подраздел применяется к специальному залоговому праву, установленному государственным органом и не применяется к специальной оценке ассоциации совладельцев.
- (f) Закон о налоге на доход с реального недвижимого имущества, приобретенного на иностранные инвестиции: Если Продавец является иностранцем, как определено Законом, продавец и покупатель обязуются соблюдать Раздел 1445 Кодекса внутренних доходов. Продавец и покупатель обязуются заполнить, подписать и представить любой документ, подтверждение или заявление, обоснованно необходимый для выполнения требований Закона, в том числе предоставление соответствующего федерального идентификационного номера налогоплательщика (**Я это получил?**) – в офис не приходило пока что ничего, я узнаю у секретаря. Его нам нужно получить в течение этого года. Также нужно оплатить Annual Report fee (я Вам пришлю ссылку из офиса – это по Vera.fund или номер социального страхования агенту по закрытию сделки. Если Покупатель не выплачивает достаточную сумму при закрытии сделки, чтобы соответствовать требованию удержания, Продавец предоставит Покупателю дополнительные средства при закрытии сделки, чтобы удовлетворить требование.

**10. ЭСКРОУ АГЕНТ:** Продавец и Покупатель уполномочивают Эскроу-агента или агента по закрытию сделки (совместно – агент) получать, вкладывать и распоряжаться средствами и прочим имуществом условно и при условии взыскания, распределить их в соответствии с условиями Договора. Стороны согласны, что агент не несет ответственность перед любым лицом за ошибочное предоставление депонированных сумм Продавцу или Покупателю, если только ошибка не связана с умышленным нарушением Агентом настоящего Договора или небрежностью. Если у Агента есть сомнения в отношении обязанностей и обязательства Агента по Договору, Агент может по своему усмотрению (a) удерживать депонированную сумму до взаимного согласования сторонами ее распределения или до определения судом компетентной юрисдикции или арбитром прав стороны или (b) передать депонированные суммы начальнику канцелярии суда, регулирующего вопрос и подать иск для установления права собственности на имущество. После уведомления сторон о таком иске Агент освобождается от обязательств, за исключением обязанности отчитываться по объектам, ранее выведенным из депонирования. Если Агент является лицензированным агентом по торговле недвижимостью, Агент должен соблюдать главу 475 законодательства Флориды. В любом иске, в котором Агент оспаривает депонированные объекты или является участником в силу действия в качестве Агента по настоящему Договору, Агент возмещает понесенные расходы на адвоката, эти

суммы выплачиваются из депонированной суммы, взимаются и применяются как судебные расходы в пользу выигравшей стороны.

**11. СРОК УСТРАНЕНИЯ НАРУШЕНИЯ:** До предъявления претензии по невыполнению обязательства, стороны имеют возможность устранить предполагаемые нарушения. Если стороны не выполняют любое положение настоящего Договора, другая сторона направляет письменное уведомление нарушившей стороне с указанием несоответствия. Нарушившая сторона должна в течение \_\_\_\_\_ дней (5 дней, если не указывает) после получения такого уведомления устранить несоответствие. Уведомление и устранение несоответствия не применяются к не закрытию сделки.

**12. ВОЗВРАТ ДЕПОЗИТА:** Если иное не указано в Договоре, при нарушении условий настоящего Договора и Покупатель своевременно предоставил уведомление относительно не соблюдаемого условия, депозит покупателя возвращается в соответствии с действующим законодательством штата Флорида.

**13. НЕВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ:**

- (a) В случае если продажа не завершается в связи с невыполнением обязательств или нарушением со стороны Продавца, кроме невыполнения обязательства сделать собственность рентабельной после должных усилий, Покупатель может (1) получить возврат депозита покупателя или (2) обратиться в суд, чтобы добиться исполнения обязательств. Если покупатель выбирает возврат депозита, Продавец несет ответственность перед Брокером за полную сумму брокерского сбора
- (b) В случае если продажа не завершается в связи с невыполнением обязательств или нарушением со стороны Покупателя, Продавец может (1) удерживать все депозиты, оплаченные или подлежащие оплате покупателем, как согласовано по оценочным неустойкам, вознаграждение на выполнение Договора и в полный расчет претензий, в результате которых Договор прекращает свое действие или (2) обратиться в суд, чтобы добиться исполнения обязательств. Если Продавец удерживает депозит, Продавец выплачивает брокерам, указанным в пункте 20 пятьдесят процентов от всех изъятых депозитов, удерживаемых Продавцом (поровну разделить между брокерами) до полной суммы брокерского сбора. Если Покупатель своевременно не размещает депозит по настоящему Договору, Продавец может (1) расторгнуть Договор и применить средства правовой защиты, указанные в подпункте или (2) приступить к Договору без отказа от средств правовой защиты от нарушений Покупателя

**14. РАСХОДЫ НА АДВОКАТА:** В любой претензии или споре, вытекающем из настоящего Договора, выигравшая сторона, которая в целях данного положения включает в себя покупателя, продавца и брокера, будут присуждены обоснованные расходы на адвоката.

**15. УВЕДОМЛЕНИЯ:** Все уведомления составляются в письменной форме и могут быть отправлены почтой, курьерской службы доставки на следующий день, личной доставкой или электронными средствами. Стороны обязуются отправлять все уведомления по адресам, указанным на странице для подписей.

**16. РАЗГЛАШЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ:**

- (a) Закон об удержании комиссионного сбора за продажу коммерческой недвижимости: Закон Флориды об удержании комиссионного сбора за продажу коммерческой недвижимости предусматривает, чтобы брокер имеет право удержания чистых доходов собственника от продажи коммерческой недвижимости в целях вознаграждения, причитающегося брокеру по брокерскому соглашению. Право удержания чистых доходов собственника представляет собой залоговое право на личное имущество, которое относится к чистым доходам собственника и не относится к доле в недвижимости. Залоговое право не может быть аннулировано до получения комиссии.
- (b) Специальное залоговое право, налагаемое государственным органом: Объект недвижимости может подлежать невыплаченным специальным залоговым правам, установленным государственным органом (государственный орган включает в себя район развития местного самоуправления). Такие залоговые права, если таковые имеются, оплачиваются согласно пункту 9 (e).
- (c) Радон: радон это природный радиоактивный газ, который, если собирается в здании в достаточных количествах, может представлять риски для здоровья работников, подвергающихся воздействию в течение долгого времени. Уровни радона, превышающие федеральные и государственные нормативы, были обнаружены в зданиях Флориды. Дополнительную информацию о радоне и испытании радона можно получить от управления здравоохранения вашей страны.

- (d) Информация о КПД преобразования энергии: Покупатель подтверждает получение информационной брошюры, которая требуется Разделом 553.996 законодательства штата Флорида.

#### 16. РИСК УБЫТКОВ:

- (a) Если после даты вступления в силу и перед закрытием сделки, объекту недвижимости нанесен ущерб в результате пожара или по другой причине, Продавец несет риски убытков, а Покупатель может аннулировать Договор без какой-либо ответственности и депозиты будут возвращены Покупателю. Альтернативно, Покупатель может приобрести объект недвижимости по согласованной покупной цене, а Продавец относит вычеты, если таковые имеются, на счет Покупателя при закрытии страховых поступлений или претензии Продавца к страховым поступлениям, выплачиваемым за ущерб. Продавец будет сотрудничать, и оказывать поддержку Покупателю при взыскании любых таких поступлений. Продавец не обязан урегулировать страховое возмещение убытков, возникших случайно, без согласия Покупателя.
- (b) Если после даты вступления в силу и перед закрытием сделки любая часть имущества подлежит конфискации или принудительному отчуждению, или судебные разбирательства по такой конфискации ожидают рассмотрения или представляет угрозу, Покупатель может аннулировать Договор без какой-либо ответственности и депозиты будут возвращены Покупателю. Альтернативно, Покупатель может приобрести оставшуюся часть недвижимости по согласованной покупной цене, а Продавец передает Покупателю при закрытии сделки все поступления в результате взыскания, или претензия Продавца к взысканиям в целях конфискации. Продавец будет сотрудничать, и оказывать поддержку Покупателю при взыскании любых таких взысканий.

**18. ПЕРЕДАЧА ПРАВ; ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЛИЦА:** Настоящий Договор может быть передан соответствующей организации/или иным образом не может быть передан. Если Договор может быть передан, Покупатель должен представить копию соглашения о передаче прав продавцу не менее за 5 дней до даты закрытия. Термины покупатель, продавец и брокер могут быть в единственном и множественном числе. Настоящий Договор является обязательным для покупателя, продавца и их преемников, личных представителей, правопреемников (если передача разрешена)

**19. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** Условия настоящего Договора представляют полную договоренность между Покупателем и продавцом. Изменения Договора действуют только, если составлены в письменной форме, подписаны и представлены ответственной стороной. Подписи, инициалы, документы, указанные в Договоре, копии и письменные поправки, отправленные в электронной или бумажной форме, будут приемлемыми для любых целей, включая отправку, и являются обязательными. Термины, написанные от руки или напечатанные, указанные в настоящем Договоре, имеют преимущественную силу над предварительно напечатанными терминами. Если любое положение Договора становится недействительным или неисполнимым, все остальные положения остаются в полной силе. Настоящий Договор подлежит интерпретации в соответствии с законодательством Флориды и не является документом публичного характера.

**20. БРОКЕРЫ:** Продавец и Покупатель не используют услуги или по любой другой причине обязаны возместить компенсацию лицензированному брокеру недвижимости, за исключением: (Не понял перевод) – этот пункт как раз указывает про компенсацию брокеров. В обоих случаях платит продавец.

- (a) Брокер продавца: Berkshire Hathaway PenFed Realty Commercial / Harry Bell  
(наименование компании) (лицензиат)  
Адрес, телефон, факс, электронная почта  
Который является единственным агентом / брокером по сделкам / не имеет брокерских отношений и который получит компенсацию от продавца / покупателя / обеих сторон в соответствии с соглашением о листинге / прочее (указать)
- (b) Брокер Покупателя: Vera Realty LLC / Николай Полюшкин  
наименование компании) (лицензиат)  
Адрес, телефон, факс, электронная почта  
Который является единственным агентом / брокером по сделкам / не имеет брокерских отношений и который получит компенсацию от брокера продавца/продавца/покупателя/обеих сторон в соответствии с предложением о компенсации MLS / прочее (указать)  
(совместно именуемые как Брокер) в связи с любым постановлением в отношении объекта недвижимости, в том числе запросы, введения, консультации и согласования, возникающие в ходе сделки. Продавец и покупатель обязуются возместить и оградить Брокера от любых убытков, ущерба, расходов и затрат любого рода, в том числе обоснованные расходы на адвоката на всех

уровнях, а также от ответственности перед любым лицом, возникающим в результате (1) компенсации, не соответствующей заявлению в данном пункте (2) дисциплинарных мер по взысканию брокерского сбора согласно пункту 10, (3) любого обязательства, принятого брокером по требованию продавца или покупателя, которое выходит за рамки услуг, регулируемых Главой 475 законодательства Флориды с поправками или (4) рекомендации или оказанных услуг и понесенных расходов третьей стороны, которую брокер указывает, рекомендует или сохраняет от имени продавца или покупателя.

**21. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ:** (Проверить применимость следующих пунктов, и прилагаются ли они в виде приложений к настоящему Договору)

Арбитраж	Гарантия продавца	Действующий залог
Раздел 1031 биржевое право	Контрольная линия прибрежного строительства	Утверждение адвоката покупателя
Инспекция и ремонт объекта недвижимости	Опасная зона затопления	Утверждение адвоката продавца
Заявления продавца	Финансирование продавца	Прочее

## 22. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫ УСЛОВИЯ:

Несмотря на любое условие и положение настоящего Договора об обратном, Продавец, за свой счет обязан выполнить муниципальную проверку залогового права по мере применения к объекту недвижимости и представить результаты Покупателю или советнику Покупателя за семь дней до закрытия сделки. Продавец за свой счет обязан устранить нарушения любого кодекса и оплатить муниципальные или окружные залоговые права, оценку, коммунальные платежи, касающиеся объекта недвижимости до даты закрытия. Кроме того, продавец за свой счет обязуется закрыть все открытые/истекшие/недействительные разрешения, затрагивающие объект недвижимости до даты закрытия.

Vera Realty, действующая в качестве эскроу-агента в сделке купли-продажи между покупателем и продавцом имеет согласие сторон вложить депонированные средства на беспроцентный счет с финансовой инструкцией, выбранной Vera Realty

Покупатель и Продавец согласны, что Покупатель может аннулировать Договор в любом месте в течение периода проверок и получить полный возврат депозита Покупателя. Если покупатель выбирает расторжение Договора, покупатель должен уведомить продавца в письменном виде (уведомление о расторжении) об этом, затем эскроу-агент после получения копии уведомления о расторжении должен вернуть все депонированные средства покупателю.

Покупатель должен внести \$ 10 000 для покрытия расходов на завершение сделки

В зависимости от инспекции и юридической экспертизы в течение 30 дней с момента подписания покупателем и продавцом без какой-либо обязанности в отношении депозита

ЭТО ДОГОВОР, ОБЛАДАЮЩИЙ ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ СИЛОЙ. ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ ТРУДНОСТЕЙ С ПОНИМАНИЕМ ТЕКСТА, ОБРАТИТЕСЬ ЗА КОНСУЛЬТАЦИЕЙ АДВОКАТА ДО ПОДПИСАНИЯ. БРОКЕР СОВЕТУЕТ ПОКУПАТЕЛЮ И ПРОДАВЦУ ПРОВЕРИТЬ ВСЕ ФАКТЫ И ЗАЯВЛЕНИЯ, КОТОРЫЕ ВАЖНЫ ДЛЯ НИХ И ОБРАТИТЕСЬ К СПЕЦИАЛИСТУ ЗА ПРАВОВОЙ КОНСУЛЬТАЦИЕЙ (НАПРИМЕР, ТОЛКОВАНИЕ ДОГОВОРА, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЛИЯНИЯ ЗАКОНОВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ И СДЕЛКУ, СТАТУС ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТОРЫ, ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТНОСТИ) И ПО ВОПРОСУ НАЛОГОВ, СОСТОЯНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ И ПРОЧАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ. ПОКУПАТЕЛЬ ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО БРОКЕР НЕ АРЕНДУЕТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ И ЧТО ВСЕ ЗАЯВЛЕНИЯ (УСТНЫЕ, ПИСЬМЕННЫЕ ИЛИ ИНЫЕ) БРОКЕРА ОСНОВАНЫ НА ЗАЯВЛЕНИЯХ ПРОДАВЦА ИЛИ ИНФОРМАЦИИ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ, ЕСЛИ ТОЛЬКО БРОКЕР НЕ УКАЗЫВАЕТ ЛИЧНУЮ ПРОВЕРКУ ЗАЯВЛЕНИЯ. ПОКУПАТЕЛЬ СОГЛАШАЕТСЯ ПОЛАГАТЬСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО НА ПРОДАВЦА, ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ИНСПЕКТОРОВ И ГОСОРГАНЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,



**ПЛОЩАДИ ТЕРРИТОРИИ И ФАКТОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.**

Каждое лицо, подписавшее настоящий Договор от имени любой стороны, которая является хозяйственным предприятием, заявляет и гарантирует другой стороне, что такое уполномоченное лицо имеет все полномочия и права на заключение и выполнение настоящего Договора в соответствии с его условиями и каждое лицо, выполняющее Договор и прочие документы от имени такой стороны, надлежащим образом уполномочено.

Серик Ахметов (расшифровка подписи Покупателя)	Идентификационный номер налогоплательщика Телефон:
Должность: Собственник VERA.FUND	
расшифровка подписи Покупателя должность:	Идентификационный номер налогоплательщика Телефон:
Адрес Покупателя в целях уведомления Факс:	Электронная почта:
расшифровка подписи Продавца	Идентификационный номер налогоплательщика
Должность:	Телефон:
расшифровка подписи Продавца должность:	Идентификационный номер налогоплательщика Телефон:
Адрес продавца в целях уведомления Факс:	Электронная почта:

Ассоциация риэлторов штата Флорида не предоставляет никаких гарантий в отношении действительности и обоснованности любого положения данной формы в конкретной сделке. Данная стандартизованная форма не должна использоваться в сложных сделках или с существенными заключениями или дополнениями. Эта форма может использоваться всей сферой недвижимости, и не предназначена определять пользователя в качества риэлтора. REALTOR® является зарегистрированным знаком коллективного членства, который может использоваться только лицензиатами недвижимости, являющимися членами Национальной ассоциации риэлторов, подписанными к кодексу этики.

Закон об авторских правах США (Кодекс США 17) запрещает несанкционированное воспроизведение данной формы любыми средствами, в том числе факсимильные или компьютеризированные формы.