Приложение

к информационному сообщению

(ФОРМА)

**ДОГОВОР** **КУПЛИ-ПРОДАЖИ № \_\_\_\_\_\_**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, краткое наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»,** с одной стороны, и

**Акционерное общество «Райффайзенбанк»**, краткое наименование АО «Райффайзенбанк», зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве за основным государственным регистрационным номером 1027739326449, место нахождения: 119002, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Арбат, пл. Смоленская-Сенная, д. 28, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Протокола о результатах проведения торгов от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года (Протокола признания торгов несостоявшимися от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года) заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в порядке и в сроки, предусмотренные пунктом 2.1. раздела 2 настоящего Договора, в собственность Покупателя недвижимое имущество со следующими характеристиками: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, назначение:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное в здании по адресу:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее по тексту именуемое - «Объект», а Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него денежную сумму в размере и в порядке, установленных пунктами 3.1. и 3.2 раздела 3 настоящего Договора.

## Указанный в п.1.1. настоящего Договора Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Право собственности Продавца на Объект зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре недвижимости: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Право собственности Продавца подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

## Объект расположен (*указать если продается здание, сооружение или земельный участок. Информация указывается в соответствии с Выпиской ЕГРН*) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объект находится в здании, расположенном *(указать если продается нежилое помещение*) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

на земельном участке, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_, целевое назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Земельный участок).

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г.

С передачей права собственности на Объект Продавец передает Покупателю право собственности на Земельный участок под ним *(если Продавец является собственником Земельного участка)*.

Вместе с переходом права на объект от Продавца к Покупателю, Покупателю в полном объеме переходят права и обязанности по Договору аренды земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(если Продавец является арендатором Земельного участка)*.

*(выбрать нужное/возможен иной вариант/если права на Земельный участок не оформлены, данный пункт следует удалить)*

1.4 Переход права собственности на Объект и Земельный участок *(если права собственности на земельный участок не передаются, необходимо удалить)* от Продавца к Покупателю по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.5. Продавецгарантирует, что подлежащий передаче Покупателю на условиях настоящего Договора Объект и Земельный участок *(если права собственности на земельный участок не передаются, необходимо удалить)* не продан, не передан в уставный капитал каких-либо организаций, под арестом (запрещением) не состоит, не обременён правами третьих лиц.

1.6. Покупатель подтверждает, что он ознакомился с документами, относящимися к Объекту, осмотрел приобретаемый Объект недвижимости и удовлетворен его техническим состоянием и документацией на Объект.

1.7. Стороны заверяют, что все согласия и/или одобрения, необходимые для заключения настоящего Договора, были ими получены, вступили в действие, являются действительными, соответствуют действующему законодательству и учредительным документам Сторон.

**2. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

2.1. Продавец передает Покупателю, а Покупатель принимает у Продавца Объект, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рабочий/х день после получения Продавцом денежной суммы, равной **Цене Объекта (п.3.1. настоящего Договора)**, на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 настоящего Договора, с подписанием передаточного акта в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации. Форма передаточного акта Объекта является частью настоящего Договора и находится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. С момента передачи Продавцом Покупателю Объекта и подписания Сторонами передаточного акта на Покупателя переходит весь риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.

2.3. Обязательство Продавца передать Объект считается исполненным в день подписания Сторонами передаточного акта.

**3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Сумма Договора включает цену отчуждаемого по Договору Объекта и Земельного участка *(если Продавец является собственником Земельного участка)* (далее – «Цена Объекта»),которая на день подписания Договора, установлена:

для Объекта в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, в том числе НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** по ставке, установленной действующим законодательством РФ,

для Земельного участка в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается** (пп. 6 п.2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ)*(если права собственности на земельный участок не передаются, необходимо удалить).*

3.2. Стороны пришли к соглашению о следующем порядке расчетов по настоящему Договору:

3.2.1. Сумма задатка, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек, включая НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ, перечисленная Покупателем для участия в торгах (торговой процедуре \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) по продаже Объекта на расчетный счет организатора торгов (торговой процедуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) – АО «Российский аукционный дом», ИНН 7838430413 (далее – Задаток), засчитывается в счет частичной оплаты Цены Объекта, установленной п. 3.1 настоящего Договора, и подлежит зачислению АО «Российский аукционный дом», ИНН 7838430413 на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 настоящего Договора , на основании Генерального договора поручения № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

3.2.2. Оставшуюся часть Цены Объекта , установленной п. 3.1 настоящего Договора, подлежащую уплате Покупателем Продавцу в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек, включая НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ, Покупатель оплачивает Продавцу в течение

\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, включая дату подписания Договора.

3.3. Оплата производится на основании настоящего Договора, без выставления отдельного счета.

3.4. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате Цены Объекта, указанной в пункте 3.1. Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.5. Счета-фактуры предоставляются в сроки и в порядке, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. Стороны не имеют права на получение друг с друга процентов в соответствии с п. 1 ст. 317.1 ГК РФ, в связи с чем указанные проценты на денежные обязательства Сторон не начисляются.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Продавец обязан:**

4.1.1. В срок, предусмотренный п. 2.1. Договора, передать Покупателю Объект по передаточному акту.

4.1.2. В течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п.3.1, п. 3.2. Договора, совместно с Покупателем, сдать необходимый комплект документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – «Регистрирующий орган»), а также совершить все действия, необходимые и достаточные для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю.

4.1.3. Продавец самостоятельно несет бремя содержания Объекта до дня передачи Объекта Покупателю по передаточному акту.

4.1.4. С даты подписания настоящего Договора и до передачи Покупателю Объекта по передаточному акту не ухудшать состояние Объекта и не устанавливать никаких обременений или ограничений права собственности на Объект.

4.1.5. В случае, если после даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет установлен факт наличия задолженности Продавца по оплате перед организацией, которая обеспечивает коммунальное и эксплуатационное обслуживание Объекта (энергоснабжение, теплоснабжение и эксплуатационные услуги) за период, когда Объект находился в собственности у Продавца, Продавец обязуется погасить указанную задолженность в полном объеме и представить Покупателю подтверждающие документы в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента получения от Покупателя соответствующего требования.

4.1.6. В случае, если после даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет установлен факт наличия задолженности Продавца по оплате арендных платежей по Договору аренды земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за период, когда Объект находился в собственности у Продавца, Продавец обязуется погасить указанную задолженность в полном объеме и представить Покупателю подтверждающие документы в течение \_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с момента получения от Покупателя соответствующего требования.

**4.2. Покупатель обязан:**

4.2.1. В срок, предусмотренный п. 2.1. Договора, принять у Продавца Объект по передаточному акту.

4.2.2. В течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п.3.1, п. 3.2. Договора совместно с Продавцом, сдать необходимый комплект документов в Регистрирующий орган, а также совершить все действия необходимые и достаточные для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю.

4.2.3. В срок и на условиях, предусмотренных п. 3.1, п. 3.2 Договора, осуществить оплату Цены Объекта.

4.2.4. С даты получения Объекта от Продавца по передаточному акту Покупатель принимает на себя бремя содержания Объекта, в частности, по уплате налога на имущество, земельных платежей, несению расходов на ремонт, эксплуатацию и содержание Объекта.

4.2.5. Оплату госпошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект производит Покупатель.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон в случае нарушения Сторонами условий Договора.

5.3 Договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем внесудебном порядке до дня, который является в соответствии с условиями настоящего Договора последним надлежащим днем подачи комплекта документов в Регистрирующий орган. В таком случае Продавец направляет Покупателю уведомление о расторжении Договора заказным письмом через Почту России с одновременным направлением уведомления о расторжении по следующему адресу электронной почты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Договор будет считаться расторгнутым с даты, в которую Продавец направит заказное письмо Почтой России Покупателю, но не позднее дня, который является в соответствии с условиями настоящего Договора последним надлежащим днем подачи комплекта документов в Регистрирующий орган.

В случае, если на дату расторжения Договора Цена Объекта уже была оплачена Покупателем и Договор расторгается по инициативе Продавца, Продавец возвращает ранее полученные от Покупателя денежные средства в размере Цены Объекта на расчетный счет Покупателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора, в течение \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты направления Покупателю заказного письма о расторжении Договора, не включая саму дату направления заказного письма. Стороны согласились с тем, что Продавец не уплачивает проценты за пользование денежными средствами, пеней и штрафов Покупателю.

В случае расторжения Продавцом Договора в одностороннем внесудебном порядке в связи с существенным нарушением Покупателем срока оплаты Цены Объекта, сумма Задатка, указанная в п. 3.2.1 Договора, Покупателю не возвращается и распределяется между Продавцом и АО «Российский аукционный дом» в соответствии с заключенным между ними Генеральным договором поручения № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Стороны признают существенным нарушением Договора просрочку исполнения Покупателем денежных обязательств, предусмотренных п. 3.2.2 Договора, более чем на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней.

5.4. В случае вынесения решения о приостановлении регистрационных действий со стороны Регистрирующего органа на установленный законодательством РФ срок, Стороны обязаны предпринять все необходимые действия для устранения причин приостановки в установленный срок, а также срок исполнения Договора соответственно продлевается на время такого устранения.

По обоюдному согласию Сторон срок приостановления регистрационных действий может быть продлен, в рамках, установленных законом.

В случае отказа Регистрирующего органа зарегистрировать переход права собственности на Объект, Стороны могут отказаться от исполнения настоящего Договора по соглашению Сторон вследствие невозможности его исполнения.

В этом случае Продавец обязан вернуть Покупателю полученную от последнего по Договору сумму денежных средств, в том числе Задаток, в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты расторжения Договора.

5.4.1. В случае несвоевременного исполнения Продавцом своих обязательств по Договору, в том числе в случае неисполнения им обязанности по передаче Объекта Покупателю в установленные Договором сроки, Продавец по требованию Покупателя обязуется уплатить последнему пеню в размере 0,01% от Цены Объекта, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, за каждый календарный день просрочки исполнения принятого на себя обязательства, но не более 10%.

5.4.2. В случае несвоевременного исполнения Покупателем своих обязательств по Договору, в том числе в случае неисполнения им обязанности по оплате Цены Объекта в соответствии с п. 3.1. и п. 3.2 настоящего Договора, Покупатель по требованию Продавца обязуется уплатить последнему пеню в размере 0,1% от Цены Объекта, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, за каждый календарный день просрочки исполнения принятого на себя обязательства.

5.5. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

5.6. Сторона, у которой отсутствует возможность исполнения обязательств по настоящему Договору в силу указанных в 5.5. настоящего раздела обстоятельств, обязана уведомить другую Сторону о наступлении данных обстоятельств, предполагаемой продолжительности и прекращении действия этих обстоятельств не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты их наступления и (или) прекращения действия, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Факты наступления и (или) прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы, содержащиеся в уведомлении, должны быть подтверждены документально.

5.7. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о действии непреодолимой силы с указанием его влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы, как основание для освобождения от ответственности за нарушение обязательств.

5.8. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение 6 (Шести) месяцев подряд и не обнаруживают признаков прекращения, Стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, приостанавливают или прекращают Договор.

5.9. Стороны примут все необходимые меры по урегулированию разногласий в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору с соблюдением обязательного досудебного порядка урегулирования спора. В случае не достижения Сторонами согласия по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления претензии (требования) одной Стороной второй Стороне о разногласии, споры или разногласия по настоящему Договору подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

6.1 Покупатель, включая учредителей/акционеров, единоличный исполнительный орган, членов коллегиального органа управления и всех работников, принимая во внимание приверженность Продавца к борьбе с коррупцией, настоящим заверяет, что ни на дату подписания настоящего Договора ни в любой момент в период его действия не совершает, не предлагает совершить и не намеревается совершать лично или через посредников, а равно, действуя как посредник, действия, квалифицируемые российским законодательством как вымогательство взятки или предмета коммерческого подкупа, коммерческий подкуп, посредничество в коммерческом подкупе и взяточничестве, дача или получение взятки, злоупотребление полномочиями (в том числе должностными), незаконное вознаграждение от имени юридического лица.

Покупатель настоящим обязуется:

- соблюдать требования действующего законодательства РФ и не совершать какие-либо действия, прямо или косвенно связанные с исполнением Договора, которые могут повлечь нарушение или нарушают нормы действующего законодательства РФ;

- принимать разумные меры по обеспечению соблюдения вышеуказанного со стороны субподрядчиков, агентов и подконтрольных лиц Покупателя;

- в случае обнаружения, доводить до сведения Продавца факты или информацию, свидетельствующие об осуществлении любого из вышеуказанных действий Покупателем или субподрядчиками, агентами, подконтрольными лицами Покупателя, в течение 5 рабочих дней посредством электронной почты WB-Compliance@raiffeisen.ru

**7. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

*(Раздел включается в Договор в случае если Покупателем по Договору выступает Юридическое лицо, Индивидуальный предприниматель)*

7.1. Покупатель , руководствуясь ст. 431.2 ГК РФ, даёт Продавцу следующие заверения и гарантии:

a) Покупатель является юридическим лицом/индивидуальным предпринимателем, созданным/зарегистрированным в полном соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент совершения регистрационных действий. В отношении Покупателя не начата процедура несостоятельности (банкротства), Покупатель не обращался в суд с заявлением о признании несостоятельной (банкротом). Покупатель, не находится в процессе добровольной или принудительной ликвидации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, органами управления Покупателя не принимались решения о ликвидации или обращении в суд с заявлением о признании Покупателя банкротом;

b) Покупатель имеет все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством РФ, учредительными документами и локальными актами для заключения и исполнения настоящего договора;

c) не существует нормативных актов, локальных актов, а также решений органов управления, запрещающих Покупателю или ограничивающих его право заключать и исполнять настоящий договор;

d) Покупатель имеет законное право осуществлять вид экономической деятельности, предусмотренный договором (имеет лицензии, если вид деятельности является лицензируемым, разрешения, надлежащий ОКВЭД);

e) обязательства по сделкам (операциям) по настоящему договору исполняются и будут исполняться лицом, являющимся стороной настоящего договора и (или) лицом, которому обязательство по исполнению сделки (операции) передано по договору или закону;

f) Покупатель проявляет должную осмотрительность при выборе своих деловых партнеров, осуществляет проверку потенциальных контрагентов на добросовестность и благонадежность, в том числе на предмет отсутствия предъявленных к ним исков со стороны государственных органов, в т.ч. налоговой службы;

g) Покупатель имеет кадровые и иные необходимые ресурсы для оформления передачи Объекта в собственность Покупателя (если Стороны заключают договор купли-продажи недвижимости);

h) Покупатель не осуществляет и не будет осуществлять в ходе исполнения настоящего Договора уменьшение налоговой базы и (или) суммы подлежащего уплате налога в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни (совокупности таких фактов), об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности, в том числе, но не ограничиваясь этим, путем создания схемы "дробления бизнеса", направленной на неправомерное применение специальных режимов налогообложения; совершения действий, направленных на искусственное создание условий по использованию пониженных налоговых ставок, налоговых льгот, освобождения от налогообложения; создания схемы, направленной на неправомерное применение норм международных соглашений об избежании двойного налогообложения; нереальности исполнения сделки (операции) сторонами (отсутствие факта ее совершения), неотражения дохода (выручки) от реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав), в том числе в связи с вовлечением в предпринимательскую деятельность подконтрольных лиц, а также отражения в регистрах бухгалтерского и налогового учета заведомо недостоверной информации об объектах налогообложения;

i) Покупатель уплачивает все налоги и сборы в соответствии с действующим законодательством, а также ведет и своевременно подает в налоговые и иные государственные органы налоговую, статистическую и иную государственную отчетность;

j) Все операции Покупателя по покупке товаров (работ, услуг, имущественных прав) у своих контрагентов, равно как и по продаже товара (работ, услуг, имущественных прав) Продавцу полностью отражены в первичной документации Покупателя, в бухгалтерской, налоговой, статистической и любой иной отчетности, обязанность по ведению которой возлагается на Покупателя;

k) Покупатель заключая и исполняя настоящий договор, действует без намерения причинить вред (убытки) Продавцу и/или третьим лицам, не злоупотребляет правами и не действует в ущерб общественному порядку и/или с целью исказить предоставляемую Продавцу, любым третьим лицам, включая органы государственной власти, информацию, а также не намеревается уклоняться от уплаты установленных законодательством налогов, платежей и сборов в процессе исполнения настоящего договора;

l) В случае если в связи с исполнением настоящего договора у Продавца возникнет необходимость получения содействия со стороны Покупателя в предоставлении документов, информации, пояснений, совершения действий по внесению в предусмотренном законом порядке исправлений в документы, в предоставлении сведений государственным органам или в иной необходимой форме, то Покупатель настоящим обязуется осуществлять предоставление требуемой Продавцом информации / документов (совершения вышеуказанных действий, согласованных с Продавцом) без взимания с Продавца за такие действия отдельной платы.

m) Покупатель обязуется отражать в налоговой отчетности НДС, уплаченный Покупателем Продавцу в составе цены товара (работ, услуг, имущественных прав);

n) Покупатель предоставит Продавцу полностью соответствующие действующему законодательству Российской Федерации первичные документы (которыми оформляется продажа товара (работ, услуг, имущественных прав) по настоящему договору), собственноручно подписанными должным образом уполномоченными представителями Покупателя, которые будут отражать реальные хозяйственные операции;

o) Покупателю известно, что заверения и гарантии, приведенные в настоящем разделе Договора, имеют существенное значение для Продавца и что Продавец полагался на эти заверения при заключении и исполнении настоящего договора. Покупатель обязуется возместить Продавцу по его требованию убытки в полном объеме, причиненные Продавцу нарушением Покупателем заверений об обстоятельствах и гарантий, приведенных в настоящем разделе Договора.

p) Покупатель обязуется по первому требованию Продавца или налоговых органов предоставить надлежащим образом заверенные копии документов, относящихся к исполнению настоящего договора, в срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от Продавца или налогового органа;

q) Настоящим  Покупатель также обязуется возместить понесенные Продавцом убытки в полном объеме, возникшие в случае наступления определенных в настоящем разделе Договора обстоятельств, а именно: 1. нарушение Покупателем заверений и гарантий, приведенных в настоящем разделе Договора, или 2. доначисления налогов и/или привлечение Продавца к налоговой ответственности в части взаимоотношений Покупателя с Продавцом по настоящему договору и в связи с обстоятельствами, которые в силу закона (с учетом судебной практики его толкования и применения судами и государственными органами), договора, обычаев, сложившейся практики или действий Покупателя находились вне прямого контроля  Продавца. Такими обстоятельствами, в частности, но не ограничиваясь, являются: 2.1. неуплата или уклонение от уплаты Покупателем налогов и сборов, непредоставление в налоговые органы деклараций, отчетности и иных документов, занижение налогооблагаемой базы; 2.2. назначение номинальных сотрудников (в том числе, на должность единоличного  исполнительного органа); 2.3. допущение ситуации, при которой в документах Покупателя и (или) его контрагентов фигурируют лица, которые позднее отказываются подтвердить свои взаимоотношения с  Продавцом или контрагентом; 2.4. несоблюдение Покупателем должной осмотрительности при выборе третьих лиц для выполнения своих обязательств по настоящему договору; 2.5. нарушение формы и содержания документов (неподписание или подписание неуполномоченным лицом, нескрепление оттиском печати или скрепление ненастоящим оттиском печати); 2.6. иные обстоятельства, которые создают неблагоприятные налоговые последствия для Продавца в силу действий/бездействия Покупателя и (или) его контрагентов.

В случае прекращения действия настоящего Договора или его досрочного расторжения по основаниям, предусмотренным Договором и/или действующим законодательством РФ, обязательства Сторон, предусмотренные настоящим разделом «Заверения и гарантии» сохраняют свою силу, не прекращаются и продолжают действовать в течение 4 (трёх) лет после прекращения или досрочного расторжения Договора.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.2. Любые изменения или дополнения к Договору действительны при условии их оформления в соответствии с законодательством Российской Федерации, являются неотъемлемыми Приложениями к Договору и подписываются уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Право собственности Покупателя на Объект возникает с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не предусмотренные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

8.5. Условия соблюдения конфиденциальности предусматриваются Сторонами в Соглашении о конфиденциальности от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

8.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для Регистрирующего органа.

8.7. Уведомления, извещения, иная корреспонденция по Договору направляются Сторонами друг другу курьером или заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо вручаются под расписку представителям Сторон, уполномоченным соответствующей доверенностью, если Договором не предусмотрено иное.

В случае изменения почтового адреса и/или банковских реквизитов Сторона обязана немедленно, но не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента изменения своего почтового адреса и/или банковских реквизитов, направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса и/или банковских реквизитов. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция и/или платежи, направленные по адресу и/или банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются полученными Стороной, изменившей свой адрес и/или банковские реквизиты, которая и несет все неблагоприятные последствия.

**9. АДРЕСА ФАКТИЧЕСКОГО МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Покупатель»** | **«Продавец»** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Адрес места нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес для направления корреспонденции (почтовый адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **АО «Райффайзенбанк»**  Адрес места нахождения: 119002, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Арбат, пл. Смоленская-Сенная, д. 28.  Адрес для направления корреспонденции (почтовый адрес): 115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, к.2  ИНН 7744000302, КПП 997950001  Р/счет 60311810800000714940  Кор/счет 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО  БИК 044525700 |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись  *М.П.* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись  *М.П.* |

**Приложение № 1**

к Договору купли-продажи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

недвижимого имущества (нежилого помещения)

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Форма передаточного акта Объекта**

**к Договору купли- продажи № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Москва «\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Акционерное общество «Райффайзенбанк»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве за основным государственным регистрационным номером 1027739326449, место нахождения: 119002, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Арбат, пл. Смоленская-Сенная, д. 28, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, передало, а

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, принял в собственность следующее недвижимое имущество:

- помещение, назначение: нежилое, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное в здании по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** номера на поэтажном плане: \_, далее по тексту именуемое - «Объект».

Объект передается в удовлетворительном техническом состоянии, с комплектом ключей от помещений.

Показания приборов учета расхода ресурсов:

Электроэнергии № Показания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ХВС № Показания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ГВС № Показания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Стороны по состоянию переданного недвижимого имущества претензий друг к другу не имеют.

Настоящий акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Продавца, один экземпляр – для Покупателя, один – для Регистрирующего органа.

ФОРМА ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА ОБЪЕКТА УТВЕРЖДЕНА

|  |  |
| --- | --- |
| **«Покупатель»:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись | **«Продавец»:**  **АО «Райффайзенбанк»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись |