**ДОГОВОР** **КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**(НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

город Ярославль «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Акционерное общество «Райффайзенбанк»** (сокращенное наименование **АО «Райффайзенбанк»**), ИНН 7744000302, ОГРН 1027739326449, место нахождения: 119002, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, пл. Смоленская-Сенная, д. 28, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_, нотариусом города \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированной \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (сокращенное наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**,в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, а по отдельности **– «Сторона»**, на основании *Протокола о результатах электронного аукциона по продаже имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года / Протокола о признании электронного аукциона по продаже имущества несостоявшимся от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года* *(выбрать нужное)* заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения), (далее - **«Договор»**) о нижеследующем.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Продавец обязуется передать в порядке и в сроки, предусмотренные пунктом 2.1 раздела 2 Договора, в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество (нежилые помещения):

* Помещение, наименование: нежилые помещения, назначение: нежилое, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом. 4-28;5-20**, площадью **589,9 (Пятьсот восемьдесят девять целых девять десятых) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:030506:689**, номер этажа, на котором расположено помещение: данные отсутствуют (далее – «**Помещение 1**»).

Помещение 1 принадлежит Продавцу на праве собственности, запись государственной регистрации № 76-76-01/302/2009-022 от 25.12.2009 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-120643042;

* Помещение, наименование: помещения 1 этажа №1-22,24, назначение: нежилое, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом. 1-22,24**, площадью **324,2 (Триста двадцать четыре целых две десятых) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:010101:192420**, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1 (далее – «**Помещение 2**»).

Помещение 2 принадлежит Продавцу на праве собственности, запись государственной регистрации № 76-76-01/302/2009-023 от 25.12.2009 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-120636936;

* Помещение, наименование: помещение № 22, назначение: нежилое, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14**, площадью **50,3 (Пятьдесят целых три десятых) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:010101:193650**, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 2 (далее – «**Помещение 3**»).

Помещение 3 принадлежит Продавцу на праве собственности, запись государственной регистрации № 76-76-01/302/2009-026 от 25.12.2009 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-120640934;

* Помещение, наименование: помещение № 39, назначение: нежилое, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом. 1 этажа № 39**, площадью **6,2 (Шесть целых две десятых) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:010101:193646**, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1 (далее – «**Помещение 4**»).

Помещение 4 принадлежит Продавцу на праве собственности, запись государственной регистрации № 76-76-01/302/2009-025 от 25.12.2009 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-120638774.

Указанное в подпункте 1.1 недвижимое имущество (нежилые помещения) далее по тексту Договора совместно именуется – «**Объект**».

Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него денежную сумму в размере и в порядке, установленных в разделе 3 Договора.

* 1. Одновременно с переходом права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, к Покупателю в полном объеме переходят права и обязанности по Договору № 15500-МЛ аренды находящегося в государственной собственности земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 20.08.2004 г.
  2. Переход права собственности на Объект от Продавца к Покупателю по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
  3. Продавецгарантирует, что подлежащий передаче Покупателю на условиях настоящего Договора Объект не продан, не передан в уставный капитал каких-либо организаций, под арестом (запрещением) не состоит, не обременён правами третьих лиц.
  4. Покупатель подтверждает, что он ознакомился с документами, относящимися к Объекту, осмотрел приобретаемый Объект и удовлетворен его техническим состоянием и представленной документацией.
  5. Стороны заверяют, что все согласия и/или любые иные одобрения, необходимые для заключения Договора, были ими получены, вступили в действие, являются действительными, соответствуют действующему законодательству Российской Федерации и учредительным документам Сторон.
  6. Стороны подтверждают, что данная сделка, влекущая за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество, совершается между российской кредитной организацией, являющейся резидентом и находящейся под контролем иностранных лиц, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, и резидентом. Таким образом, на основании п. 1 Выписки из протокола заседания подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ от 19 апреля 2022 г. № 05-06-10/ВН-20024, разрешение от подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации на заключение настоящего Договора не требуется.

1. **ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
   1. Продавец передает Покупателю, а Покупатель принимает у Продавца Объект в течение 10 (Десяти) рабочих днейпосле получения Продавцом денежной суммы, равной **Цене Объекта (п. 3.1 Договора)**, на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора, с подписанием акта приема-передачи Объекта (далее по тексту – **«Передаточный акт»**), форма которого представлена в **Приложении № 1** к Договору.
   2. С момента передачи Продавцом Покупателю Объекта и подписания Сторонами Передаточного акта, на Покупателя переходит весь риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.
   3. Обязательство Продавца передать Объект Покупателю считается исполненным в день подписания Сторонами Передаточного акта.
2. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена отчуждаемого по Договору Объекта составляет сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек**,включая НДС по ставке, установленной законодательством Российской Федерации (\_\_%) - \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (далее – **«Цена Объекта»**).

3.1.1 Распределение Цены Объекта между недвижимым имуществом (нежилыми помещениями), указанным в пункте 1.1 Договора:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Кадастровый  номер | Площадь,  кв. м | Цена Объекта без НДС,  руб. | НДС (20 %),  руб. | Цена Объекта, включая НДС (20 %),  руб. |
| Помещение 1 | 76:23:030506:689 | 589,9 |  |  |  |
| Помещение 2 | 76:23:010101:192420 | 324,2 |  |  |  |
| Помещение 3 | 76:23:010101:193650 | 50,3 |  |  |  |
| Помещение 4 | 76:23:010101:193646 | 6,2 |  |  |  |

* 1. Стороны пришли к соглашению о следующем порядке расчетов по настоящему Договору:
     1. Сумма задатка, в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек**, включая НДС по ставке, установленной законодательством Российской Федерации (\_\_%), в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, перечисленная Покупателем для участия в торгах по продаже Объекта (код лота - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) на расчетный счет организатора торгов – АО «Российский аукционный дом», ИНН 7838430413 (далее – **«Задаток»**), засчитывается в счет частичной оплаты Цены Объекта, установленной в пункте 3.1 Договора, и подлежит зачислению АО «Российский аукционный дом», ИНН 7838430413, на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора, на основании Генерального договора поручения № \_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ г.
     2. Оставшуюся часть Цены Объекта, установленной в пункте 3.1 Договора, подлежащую уплате Покупателем Продавцу в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек**, включая НДС по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации (\_\_%), в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, Покупатель оплачивает Продавцу в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, включая дату подписания Договора.
  2. Оплата производится исключительно на основании настоящего Договора, без выставления Продавцом отдельного счета, на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 Договора.
  3. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате оставшейся части Цены Объекта, указанной в подпункте 3.2.2 Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.
  4. Счета-фактуры предоставляются в сроки и в порядке, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Продавец обязан:**
      1. В срок, предусмотренный в пункте 2.1 Договора, передать Покупателю Объект по Передаточному акту.
      2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта, а также исполнения обязательства Покупателя согласно п.4.3.1 Договора, совместно с Покупателем подать 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.
      3. Самостоятельно содержать Объект до дня его передачи Покупателю по Передаточному акту.
      4. С даты подписания Договора и до передачи Покупателю Объекта по Передаточному акту не ухудшать состояние Объекта и не осуществлять каких-либо действий, которые могут привести к обременению или ограничению права собственности на Объект.
      5. В случае, если после даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет установлен факт наличия задолженности Продавца по оплате услуг любых организаций, обеспечивающих Объект коммунальными ресурсами (электроснабжение, водоснабжение (ХВС и ГВС), отопление, канализация, вывоз мусора и др.), а также осуществляющих его эксплуатационное обслуживание, за период до даты передачи Покупателю Объекта по Передаточному акту (п. 4.2.4 Договора), Продавец обязуется погасить указанную задолженность в полном объеме и предоставить Покупателю подтверждающие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Покупателя соответствующего требования.
      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 № 15500-МЛ аренды находящегося в государственной собственности земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 20.08.2004 г. за период до даты передачи Покупателю Объекта по Передаточному акту (п. 4.2.4 Договора), Продавец обязуется погасить указанную задолженность в полном объеме и предоставить Покупателю подтверждающие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Покупателя соответствующего требования.
   2. **Покупатель обязан:**
      1. В срок, предусмотренный пунктом 2.1 Договора, принять у Продавца Объект по Передаточному акту.
      2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта, а также исполнения обязательства Покупателя согласно п.4.3.1 Договора, совместно с Продавцом подать 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.
      3. В срок и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора, осуществить оплату Цены Объекта.
      4. С даты получения Объекта от Продавца по Передаточному акту Покупатель принимает на себя обязательства по содержанию Объекта, в том числе, но не ограничиваясь, по уплате налога на имущество, платежей за земельный участок, по расходам на текущий и капитальный ремонты Объекта, эксплуатацию и содержание Объекта.
      5. Оплату госпошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект производит Покупатель.
   3. **Особое положение:**
      1. Одновременно с заключением настоящего Договора Покупатель обязуется заключить с Продавцом договор купли-продажи следующего недвижимого имущества по цене **970 400 (Девятьсот семьдесят тысяч четыреста) рублей 00 коп.**, в том числе НДС 20% 161 733 (Сто шестьдесят одна тысяча семьсот тридцать три) рубля 33 копейки:

* **1/3 доля в праве общей долевой собственности**, принадлежащая Продавцу, на помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом.21**, общей площадью 59 (Пятьдесят девять) кв.м., с кадастровым номером **76:23:010101:190840**, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 3 (далее – «**Доля в Помещении 5**»). Доля в Помещении 5 принадлежит Продавцу на праве собственности, запись регистрации № 76-76-01/302/2009-024 от 25.12.2009 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 28.08.2023 г. № КУВИ-001/2023-196170134.

По тексту Договора в дальнейшем данный договор купли-продажи недвижимого имущества именуется – «**договор купли-продажи Доли в Помещении 5**».

Договор купли-продажи Доли в Помещении 5 заключается по форме, являющейся **Приложением № 2** к настоящему Договору.

*Оставшиеся 2/3 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанное нежилое помещение, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом.21, общей площадью 59 (Пятьдесят девять) кв.м., с кадастровым номером 76:23:010101:190840, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 3, принадлежат гражданину Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р.*

* + 1. Продавец гарантирует, что к моменту подписания договора купли-продажи Доли в Помещении 5, указанное в п.4.3.1 Договора недвижимое имущество не будет продано, не будет передано в уставный капитал каких-либо организаций, под арестом (запрещением) не будет состоять, не будет обременено правами третьих лиц.

Продавец информирует Покупателя, что 09.08.2023 г. нотариально удостоверен отказ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от преимущественного права покупки Доли в Помещении 5 по цене 970 400 (Девятьсот семьдесят тысяч четыреста) рублей 00 коп., в том числе НДС (20 %) - 161 733 (Сто шестьдесят одна тысяча семьсот тридцать три) рубля 33 копейки, за № 76/64-н/76-2023-2-2718.

* + 1. Настоящий Договор и договор купли-продажи Доли в Помещении 5 являются сделками, направленными на достижение единой хозяйственной цели. Заключение договора купли-продажи Доли в Помещении 5 обусловлено заключением между Продавцом и Покупателем настоящего Договора. Обязательство Покупателя заключить с Продавцом договор купли-продажи Доли в Помещении 5 является существенным условием настоящего Договора, который вступает в силу при условии заключения договора купли-продажи Доли в Помещении 5. В случае незаключения договора купли-продажи Доли в Помещении 5 настоящий Договор считается незаключенным (права и обязанности Сторон по нему не возникают). Стороны обязуются заключить договор купли-продажи Доли в Помещении 5 и настоящий Договор в один день.
    2. Договор купи-продажи Доли в Помещении 5 заключается в нотариальной форме согласно п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Продавец и Покупатель обязуются дополнительно совместно определить нотариальную контору по месту нахождения недвижимого имущества для заключения договора купли-продажи Доли в Помещении 5, а также направить для этого своих полномочных представителей в отдельно согласованную дату и время. Все расходы на нотариальные и/или любые иные услуги в связи с заключением договора купли-продажи Доли в Помещении 5 в полном объеме несет Покупатель.
    3. Передача недвижимого имущества по договору купли-продажи Доли в Помещении 5 осуществляется по акту приема-передачи одновременно с передачей по Передаточному акту Объекта по настоящему Договору к Покупателю.
    4. Стороны обязуются одновременно подать в Регистрирующий орган необходимый комплект документов для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Долю в Помещении 5 от Продавца к Покупателю.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Договор может быть изменен или расторгнут по взаимному соглашению Сторон. Невыполнение Продавцом или Покупателем полностью или частично условий Договора является основанием для расторжения Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.
   3. Договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем внесудебном порядке в срок до дня, который, в соответствии с условиями Договора, является 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 адресу электронной почты Покупателя, который указан в разделе 7 Договора. Договор будет считаться расторгнутым с даты отправки Продавцом заказного письма Почтой России Покупателю, но не позднее дня, который является в соответствии с условиями 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 7 Договора, в течение 10 (Десяти) 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 Покупателю проценты за пользование денежными средствами, иные пени и штрафы в связи с односторонним расторжением Договора.

В случае расторжения Продавцом Договора в одностороннем внесудебном порядке в связи с существенным нарушением Покупателем срока оплаты оставшейся Цены Объекта в соответствии с пунктом 3.2.2 Договора, 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 \_\_.\_\_.20\_\_ г. Стороны признают существенным нарушением Договора просрочку исполнения Покупателем денежных обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.2 Договора, более чем на 5 (Пять) рабочих дней.

* 1. В случае вынесения решения о приостановке регистрационных действий со стороны Регистрирующего органа на установленный законодательством срок, Стороны обязуются предпринять все необходимые действия для устранения причин такой приостановки в установленный срок, при этом срок исполнения Договора соответственно продлевается на время такого устранения.

По обоюдному согласию Сторон срок приостановки регистрационных действий может быть продлен в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации.

В случае отказа Регистрирующего органа в регистрации перехода права собственности на Объект, Стороны обязаны устранить основания, послужившие препятствием к регистрации Договора.

* 1. Расторжение Покупателем договора купли-продажи Доли в Помещении 5, и/или односторонний отказ Покупателя от исполнения договора купли-продажи Доли в Помещении 5 по любым основаниям влечет к возникновению права у Продавца отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в любое время.

В случае отказа Продавца от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в связи с представленными в настоящем пункте обстоятельствами, 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 \_\_.\_\_.20\_\_ г.

* 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 обязуется по требованию Покупателя уплатить последнему пени в размере 0,01% (Ноль целых и одна сотая процента) от Цены Объекта, указанной в пункте 3.1 Договора, за каждый календарный день просрочки исполнения принятого на себя обязательства, но не более 10% (Десяти процентов) от Цены Объекта.
  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 условиями раздела 3 Договора, Покупатель обязуется по требованию Продавца уплатить последнему пени в размере 0,1% (Ноль целых и одна десятая процента) от Цены Объекта, указанной в пункте 3.1 Договора, за каждый календарный день просрочки исполнения принятого на себя обязательства.
  3. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в случае если это неисполнение 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.
  4. Сторона, у которой отсутствует возможность исполнения обязательств по настоящему Договору в силу указанных в 5.8 Договора 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.

* 1. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы с указанием их влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы, как основание для освобождения от ответственности за нарушение обязательств.
  2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение 6 (Шести) месяцев подряд и отсутствуют признаки их скорейшего прекращения, Стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, в том числе приостанавливают или прекращают Договор.
  3. 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 получения претензии (требования) одной Стороной от второй Стороны о разногласии, споры или разногласия по настоящему Договору подлежат рассмотрению в *Арбитражном суде г. Москвы* *(если Покупатель является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) / Пресненском районном суде г. Москвы (если Покупатель является физическим лицом)* в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и при условии заключения Сторонами договора купли-продажи Доли в Помещении 5 согласно п. 4.3.3 Договора, и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.
   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.
   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.
   4. Правоотношения Сторон, не предусмотренные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.
   5. Условия соблюдения конфиденциальности предусматриваются Сторонами в Соглашении о конфиденциальности от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенном между Сторонами.
   6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
   7. Уведомления, извещения, иная корреспонденция по Договору направляются Сторонами друг другу курьером или заказными письмами через Почту России с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в разделе 7 Договора, либо вручаются под расписку представителям Сторон, уполномоченным соответствующей доверенностью на их принятие, 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 в настоящем пункте 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 Договоре, считаются полученными Стороной, изменившей свой адрес и/или банковские реквизиты, которая и несет все неблагоприятные последствия.

* 1. Покупатель не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Продавца.
  2. Договор имеет приложения, которые являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1: Передаточный акт Объекта (ФОРМА);

- Приложение № 2: Договор купли-продажи недвижимого имущества (доли в нежилом помещении), (ФОРМА).

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель:** | **Продавец:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(наименование Покупателя)*  Адрес места нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Кор/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. +7 (\_\_\_) \_\_\_-\_\_-\_\_  Email: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **АО «Райффайзенбанк»**  Адрес места нахождения: 119002, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат,  пл. Смоленская-Сенная, д. 28  Почтовый адрес: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 2  ОГРН 1027739326449  ИНН 7744000302, КПП 997950001  Р/счет 60311810800000714940 в АО «Райффайзенбанк»  Кор/счет 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО  БИК 044525700  Тел. +7 (495) 721-99-00  Email: PropertySales@raiffeisen.ru |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись  м.п. | Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись  м.п. |

**Приложение № 1**

к Договору купли-продажи

недвижимого имущества (нежилого помещения)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**ФОРМА**

**Передаточный акт Объекта**

**к Договору купли-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения)**

**№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

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

**Акционерное общество «Райффайзенбанк»** (сокращенное наименование **АО «Райффайзенбанк»**), ИНН 7744000302, ОГРН 1027739326449, место нахождения: 119002, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, пл. Смоленская-Сенная, д. 28, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, нотариусом города \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированной \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **передало**, а

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (сокращенное наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**,в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **приняло в собственность следующее недвижимое имущество (нежилые помещения)**:

* Помещение, наименование: нежилые помещения, назначение: нежилое, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом. 4-28;5-20**, площадью **589,9 (Пятьсот восемьдесят девять целых девять десятых) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:030506:689**, номер этажа, на котором расположено помещение: данные отсутствуют (далее – «**Помещение 1**»);
* Помещение, наименование: помещения 1 этажа №1-22,24, назначение: нежилое, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом. 1-22,24**, площадью **324,2 (Триста двадцать четыре целых две десятых) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:010101:192420**, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1 (далее – «**Помещение 2**»);
* Помещение, наименование: помещение № 22, назначение: нежилое, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14**, площадью **50,3 (Пятьдесят целых три десятых) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:010101:193650**, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 2 (далее – «**Помещение 3**»);
* Помещение, наименование: помещение № 39, назначение: нежилое, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом. 1 этажа № 39**, площадью **6,2 (Шесть целых две десятых) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:010101:193646**, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1 (далее – «**Помещение 4**»).

Указанное недвижимое имущество (нежилые помещения) далее по тексту совместно именуются – «**Объект**».

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

Показания приборов учета расхода ресурсов:

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

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

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

Тепловая энергия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Показания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Стороны по состоянию переданного Объекта претензий друг к другу не имеют.

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

ФОРМА ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА ОБЪЕКТА УТВЕРЖДЕНА

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование Покупателя)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  ПодписьФИО  м.п. | **Продавец:**  **АО «Райффайзенбанк»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  Подпись ФИО  м.п. |

**Приложение № 2**

к Договору купли-продажи

недвижимого имущества (нежилого помещения)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**ФОРМА**

**ДОГОВОР** **КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**(ДОЛИ В НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

город Ярославль «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Акционерное общество «Райффайзенбанк»** (сокращенное наименование **АО «Райффайзенбанк»**), ИНН 7744000302, ОГРН 1027739326449, место нахождения: 119002, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, пл. Смоленская-Сенная, д. 28, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_, нотариусом города \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированной \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (сокращенное наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**,в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (доли в нежилом помещении), (далее - **«Договор»**), о нижеследующем.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Продавец обязуется передать в порядке и в сроки, предусмотренные пунктом 2.1 раздела 2 Договора, в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество (долю в нежилом помещении): **1/3 долю в праве общей долевой собственности**, принадлежащей Продавцу, на помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом.21**, общей площадью **59 (Пятьдесят девять) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:010101:190840**, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 3 (далее – «**Объект**»). Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, запись регистрации № 76-76-01/302/2009-024 от 25.12.2009 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 28.08.2023 г. № КУВИ-001/2023-196170134.

Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него денежную сумму в размере и в порядке, установленных в разделе 3 Договора.

Оставшиеся 2/3 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанное нежилое помещение, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом.21, общей площадью 59 (Пятьдесят девять) кв.м., с кадастровым номером 76:23:010101:190840, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 3, принадлежат гражданину Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р.

* 1. Одновременно с переходом права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, к Покупателю переходят права общедолевой собственности на земельный участок, на котором расположен Объект, согласно занимаемой доле. Одновременно с переходом права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, к Покупателю в полном объеме переходят права и обязанности по Договору № 15500-МЛ аренды находящегося в государственной собственности земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 20.08.2004 г.
  2. Переход права собственности на Объект от Продавца к Покупателю по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
  3. Продавецгарантирует, что подлежащий передаче Покупателю на условиях настоящего Договора Объект не продан, не передан в уставный капитал каких-либо организаций, под арестом (запрещением) не состоит, не обременён правами третьих лиц.

Продавец информирует Покупателя, что 09.08.2023 г. нотариально удостоверен отказ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от преимущественного права покупки Объекта по цене 970 400 (Девятьсот семьдесят тысяч четыреста) рублей 00 коп., в том числе НДС (20 %) - 161 733 (Сто шестьдесят одна тысяча семьсот тридцать три) рубля 33 копейки, за № 76/64-н/76-2023-2-2718.

* 1. Покупатель подтверждает, что он ознакомился с документами, относящимися к Объекту, осмотрел приобретаемый Объект и удовлетворен его техническим состоянием и представленной документацией.
  2. Стороны заверяют, что все согласия и/или любые иные одобрения, необходимые для заключения Договора, были ими получены, вступили в действие, являются действительными, соответствуют действующему законодательству Российской Федерации и учредительным документам Сторон.
  3. Стороны подтверждают, что данная сделка, влекущая за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество, совершается между российской кредитной организацией, являющейся резидентом и находящейся под контролем иностранных лиц, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, и резидентом. Таким образом, на основании п. 1 Выписки из протокола заседания подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ от 19 апреля 2022 г. № 05-06-10/ВН-20024, разрешение от подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации на заключение настоящего Договора не требуется.
  4. Настоящий Договор заключается Сторонами одновременно с договором купли-продажи недвижимого имущества (нежилых помещений) № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_, принадлежащего Продавцу (далее – **Договор купли-продажи нежилых помещений**):

- Помещение, наименование: нежилые помещения, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом. 4-28;5-20, площадью 589,9 (Пятьсот восемьдесят девять целых девять десятых) кв.м., с кадастровым номером 76:23:030506:689, номер этажа, на котором расположено помещение: данные отсутствуют;

- Помещение, наименование: помещения 1 этажа №1-22,24, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом. 1-22,24, площадью 324,2 (Триста двадцать четыре целых две десятых) кв.м., с кадастровым номером 76:23:010101:192420, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1;

- Помещение, наименование: помещение № 22, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, площадью 50,3 (Пятьдесят целых три десятых) кв.м., с кадастровым номером 76:23:010101:193650, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 2;

- Помещение, наименование: помещение № 39, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом. 1 этажа № 39, площадью 6,2 (Шесть целых две десятых) кв.м., с кадастровым номером 76:23:010101:193646, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1.

Настоящий Договор и Договор купли-продажи нежилых помещений являются сделками, направленными на достижение единой хозяйственной цели. Обязательство Покупателя заключить с Продавцом Договор купли-продажи нежилых помещений является существенным условием настоящего Договора. Договор вступает в силу при условии заключения Договора купли-продажи нежилых помещений. В случае незаключения Договора купли-продажи нежилых помещений настоящий Договор считается незаключенным (права и обязанности Сторон по нему не возникают). Стороны обязуются заключить Договор купли-продажи нежилых помещений и настоящий Договор в один день.

* 1. Настоящий Договор заключается в нотариальной форме согласно п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Продавец и Покупатель обязуются дополнительно совместно определить нотариальную контору по месту нахождения недвижимого имущества для заключения настоящего Договора, а также направить для этого своих полномочных представителей в отдельно согласованную дату и время. Все расходы на нотариальные и/или любые иные услуги в связи с заключением настоящего Договора в полном объеме несет Покупатель.

1. **ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
   1. Продавец передает Покупателю, а Покупатель принимает у Продавца Объект в течение 10 (Десяти) рабочих днейпосле получения Продавцом денежной суммы, равной **Цене Объекта (п. 3.1 Договора)**, на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора, с подписанием акта приема-передачи Объекта (далее по тексту – **«Передаточный акт»**), форма которого представлена в **Приложении № 1** к Договору.
   2. С момента передачи Продавцом Покупателю Объекта и подписания Сторонами Передаточного акта, на Покупателя переходит весь риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.
   3. Обязательство Продавца передать Объект Покупателю считается исполненным в день подписания Сторонами Передаточного акта.
2. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена отчуждаемого по Договору Объекта составляет сумму в размере **970 400 (Девятьсот семьдесят тысяч четыреста) рублей 00 коп.**, в том числе НДС (20 %) - 161 733 (Сто шестьдесят одна тысяча семьсот тридцать три) рубля 33 копейки (далее – **«Цена Объекта»**).
   2. Стороны пришли к соглашению о следующем порядке расчетов по настоящему Договору:
      1. Цена Объекта, установленная в пункте 3.1 Договора, подлежит уплате Покупателем Продавцу в полном размере в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, включая дату подписания Договора.
   3. Оплата производится исключительно на основании настоящего Договора, без выставления Продавцом отдельного счета, на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 Договора.
   4. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате Цены Объекта, указанной в пункте 3.1 Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.
   5. Счета-фактуры предоставляются в сроки и в порядке, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
3. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Продавец обязан:**
      1. В срок, предусмотренный пункте 2.1 Договора, передать Покупателю Объект по Передаточному акту.
      2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта, совместно с Покупателем подать 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.
      3. Самостоятельно содержать Объект до дня его передачи Покупателю по Передаточному акту.
      4. С даты подписания Договора и до передачи Покупателю Объекта по Передаточному акту не ухудшать состояние Объекта и не осуществлять каких-либо действий, которые могут привести к обременению или ограничению права собственности на Объект.
      5. В случае, если после даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет установлен факт наличия задолженности Продавца по оплате услуг любых организаций, обеспечивающих Объект коммунальными ресурсами (электроснабжение, водоснабжение (ХВС и ГВС), отопление, канализация, вывоз мусора и др.), а также осуществляющих его эксплуатационное обслуживание, за период до даты передачи Покупателю Объекта по Передаточному акту (п. 4.2.4 Договора), Продавец обязуется погасить указанную задолженность в полном объеме и предоставить Покупателю подтверждающие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Покупателя соответствующего требования.
      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 № 15500-МЛ аренды находящегося в государственной собственности земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 20.08.2004 г. за период до даты передачи Покупателю Объекта по Передаточному акту (п. 4.2.4 Договора), Продавец обязуется погасить указанную задолженность в полном объеме и предоставить Покупателю подтверждающие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Покупателя соответствующего требования.
   2. **Покупатель обязан:**
      1. В срок, предусмотренный пунктом 2.1 Договора, принять у Продавца Объект по Передаточному акту.
      2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта, совместно с Продавцом подать 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.
      3. В срок и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора, осуществить оплату Цены Объекта.
      4. С даты получения Объекта от Продавца по Передаточному акту Покупатель принимает на себя обязательства по содержанию Объекта, в том числе, но не ограничиваясь, по уплате налога на имущество, платежей за земельный участок, по расходам на текущий и капитальный ремонты Объекта, эксплуатацию и содержание Объекта.
      5. Оплату госпошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект производит Покупатель.
4. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Договор может быть изменен или расторгнут по взаимному соглашению Сторон. Невыполнение Продавцом или Покупателем полностью или частично условий Договора является основанием для расторжения Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.
   3. Договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем внесудебном порядке в срок до дня, который, в соответствии с условиями Договора, является 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 адресу электронной почты Покупателя, который указан в разделе 7 Договора. Договор будет считаться расторгнутым с даты отправки Продавцом заказного письма Почтой России Покупателю, но не позднее дня, который является в соответствии с условиями 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 7 Договора, в течение 10 (Десяти) 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 Покупателю проценты за пользование денежными средствами, иные пени и штрафы в связи с односторонним расторжением Договора.

Поскольку настоящий Договор и Договор купли-продажи нежилых помещений являются сделками, направленными на достижение единой хозяйственной цели, признание недействительным и/или расторжение Договора купли-продажи нежилых помещений и/или односторонний отказ от Договора купли-продажи нежилых помещений или прекращение Договора купли-продажи нежилых помещений на любом ином основании порождает у Продавца право на расторжение настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Указанное право Продавца возникает соответственно в дату расторжения, прекращения или вступления в силу судебного акта о признании недействительным или незаключенным Договора купли-продажи нежилых помещений. При расторжении Продавцом Договора по указанным основаниям, Стороны обязаны возвратить друг другу все полученное по настоящему Договору.

* 1. В случае вынесения решения о приостановке регистрационных действий со стороны Регистрирующего органа на установленный законодательством срок, Стороны обязуются предпринять все необходимые действия для устранения причин такой приостановки в установленный срок, при этом срок исполнения Договора соответственно продлевается на время такого устранения.

По обоюдному согласию Сторон срок приостановки регистрационных действий может быть продлен в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации.

В случае отказа Регистрирующего органа в регистрации перехода права собственности на Объект, Стороны обязаны устранить основания, послужившие препятствием к регистрации Договора.

* 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 обязуется по требованию Покупателя уплатить последнему пени в размере 0,01% (Ноль целых и одна сотая процента) от Цены Объекта, указанной в пункте 3.1 Договора, за каждый календарный день просрочки исполнения принятого на себя обязательства, но не более 10% (Десяти процентов) от Цены Объекта.
  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 условиями раздела 3 Договора, Покупатель обязуется по требованию Продавца уплатить последнему пени в размере 0,1% (Ноль целых и одна десятая процента) от Цены Объекта, указанной в пункте 3.1 Договора, за каждый календарный день просрочки исполнения принятого на себя обязательства.
  3. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в случае если это неисполнение 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.
  4. Сторона, у которой отсутствует возможность исполнения обязательств по настоящему Договору в силу указанных в 5.7 настоящего Договора 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.

* 1. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы с указанием их влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы, как основание для освобождения от ответственности за нарушение обязательств.
  2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение 6 (Шести) месяцев подряд и отсутствуют признаки их скорейшего прекращения, Стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, в том числе приостанавливают или прекращают Договор.
  3. 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 получения претензии (требования) одной Стороной от второй Стороны о разногласии, споры или разногласия по настоящему Договору подлежат рассмотрению в *Арбитражном суде г. Москвы* *(если Покупатель является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) / Пресненском районном суде г. Москвы (если Покупатель является физическим лицом)* в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и при условии заключения Сторонами Договора купли-продажи нежилых помещений в соответствии с п. 1.8 Договора, и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.
   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.
   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.
   4. Правоотношения Сторон, не предусмотренные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.
   5. Условия соблюдения конфиденциальности предусматриваются Сторонами в Соглашении о конфиденциальности от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенном между Сторонами.
   6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
   7. Уведомления, извещения, иная корреспонденция по Договору направляются Сторонами друг другу курьером или заказными письмами через Почту России с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в разделе 7 Договора, либо вручаются под расписку представителям Сторон, уполномоченным соответствующей доверенностью на их принятие, 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 в настоящем пункте 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 Договоре, считаются полученными Стороной, изменившей свой адрес и/или банковские реквизиты, которая и несет все неблагоприятные последствия.

* 1. Покупатель не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Продавца.
  2. Договор имеет приложение, которое является его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1: Передаточный акт Объекта (ФОРМА).

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель:** | **Продавец:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(наименование Покупателя)*  Адрес места нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Кор/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. +7 (\_\_\_) \_\_\_-\_\_-\_\_  Email: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **АО «Райффайзенбанк»**  Адрес места нахождения: 119002, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, пл. Смоленская-Сенная, д. 28  Почтовый адрес: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 2  ОГРН 1027739326449  ИНН 7744000302, КПП 997950001  Р/счет 60311810800000714940 в АО «Райффайзенбанк»  Кор/счет 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО  БИК 044525700  Тел. +7 (495) 721-99-00  Email: PropertySales@raiffeisen.ru |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись  м.п. | Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись  м.п. |

**Приложение № 1**

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

(доли в нежилом помещении)

№№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**ФОРМА**

**Передаточный акт Объекта**

**к Договору купли-продажи недвижимого имущества (доли в нежилом помещении)**

**№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

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

**Акционерное общество «Райффайзенбанк»** (сокращенное наименование **АО «Райффайзенбанк»**), ИНН 7744000302, ОГРН 1027739326449, место нахождения: 119002, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, пл. Смоленская-Сенная, д. 28, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, нотариусом города \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированной \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **передало**, а

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (сокращенное наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**,в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **приняло в собственность следующее недвижимое имущество (долю в нежилом помещении)**:

**- 1/3 доля в праве общей долевой собственности**, принадлежащей Продавцу, на помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, расположенное по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, ул. Собинова, д.15/14, пом.21**, общей площадью **59 (Пятьдесят девять) кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:010101:190840**, номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 3 (далее – «**Объект**»).

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

Показания приборов учета расхода ресурсов:

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

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

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

Тепловая энергия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Показания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Стороны по состоянию переданного Объекта претензий друг к другу не имеют.

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

ФОРМА ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА ОБЪЕКТА УТВЕРЖДЕНА

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование Покупателя)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  ПодписьФИО  м.п. | **Продавец:**  **АО «Райффайзенбанк»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  Подпись ФИО  м.п. |