Приложение № 5 - проект договора купли-продажи

**ДОГОВОР** №

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИЛОГО ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г. Кяхта «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Администрация МО «Город Кяхта» Кяхтинского района Республики Бурятия**,** в лице главы Протасовой Александры Владимировны, действующего на основании устава, именуемая в дальнейшем «Продавец», , с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ на основании протокола конкурса по продаже права на заключение договора купли-продажи нежилого здания и земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает в собственность Покупателю, а Покупатель покупает объект недвижимости (далее - Объект) Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 445,5 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Республика Бурятия, Кяхтинский район,

г. Кяхта, ул. Ленина, здание 38 (кадастровый номер 03:12:150346:193).

1.2. Объект находится в собственности МО «Город Кяхта» Кяхтинского района Республики Бурятия.

1.3. Объект расположен на Земельном участке, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 703 кв. м. по адресу: Россия, Республика Бурятия, Кяхтинский район,

г. Кяхта, ул. Ленина, уч. 38 (кадастровый номер 03:12:150346:188), (далее - Земельный участок).

1.4. Земельный участок находится в собственности МО «Город Кяхта» Кяхтинского района Республики Бурятия.

1.5. Одновременно с передачей права собственности на Объект Продавец продает Покупателю право собственности на Земельный участок под ним.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объект и Земельный участок в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц.

1.7. Ограничение (обременение) - Продаваемый Объект является объектом культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Дом, в котором в 1918 г. находился Троицкосавский Совет рабочих и солдатских депутатов» на основании постановления Совета Министров Бурятской АССР от 29.09.1971 № 379 и включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с регистрационным номером - 031410050150005. Охранное обязательство утверждено распоряжением Администрации Главы Республики Бурятия и Правительства Республики Бурятия от 19.02.2025 № 42. Условия данного охранного обязательства являются неотъемлемой частью настоящего договора, подлежат исполнению правообладателем. После государственной регистрации права собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в 10 – дневный срок должен обратиться в Комитетом государственной охраны объектов культурного наследия Республики Бурятия (далее по тексту «Госкомитет») для получения охранного обязательства.

1.8. Объект и Земельный участок считаются переданными Покупателю после государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена приобретаемого Покупателем Объекта и земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. При этом цена Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб., цена Земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_\_руб., всего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. Указанная цена, установленная на торгах, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Сумма, указанная в п.2.1. подлежит перечислению на расчетный счет Продавца до подписания договора купли-продажи по безналичному расчету на расчетный счет Продавца с учетом задатка, по следующим реквизитам:

УФК по Республике Бурятия (МКУ Администрация МО «Город Кяхта» Кяхтинского района Республики Бурятия, л/с 04023016820)

ОКТМО 81633101

ИНН 0312002780

КПП 031201001

Единый казначейский счет: 40102810545370000068

Расчетный счет: 03100643000000010200

Банк получателя: Отделение – НБ Республика Бурятия//УФК по

Республике Бурятия, г. Улан-Удэ

БИК территориального органа Федерального казначейства: 018142016

2.3. В стоимость Объекта и земельного участка, установленную пунктом 2.1 настоящего Договора, не включены расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект и земельный участок.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Объект и земельный участок Покупателю по передаточному акту в течение \_\_\_\_\_\_ (десяти) дней с момента поступления на расчетный счет Продавца суммы, определенной п. 2.1 настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Принять по передаточному акту Объект и земельный участок, указанные в пункте 1 настоящего Договора, после чего на Покупателя переходит обязанность нести все расходы и обязательства по сохранности, эксплуатации Имущества, оплате коммунальных и других услуг по содержанию Имущества, обязанность заключить все необходимые договоры с эксплуатирующими организациями. Обязательства по сохранности, содержанию и эксплуатации подлежат исполнению в соответствии с соблюдением требований, установленных п. 7.2. настоящего Договора.

3.2.2. Нежилое здание общей площадью 445,5 кв. м. по адресу: Россия, Республика Бурятия, Кяхтинский район, г. Кяхта, ул. Ленина, здание 38 является объектом культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании постановления Совета Министров Бурятской АССР от 29.09.1971 № 379 и включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с регистрационным номером - 031410050150005. Охранное обязательство утверждено распоряжением Администрации Главы Республики Бурятия и Правительства Республики Бурятия от 19.02.2025 № 42.

Провести работы по сохранению объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения - «Дом, в котором в 1918 г. находился Троицкосавский Совет рабочих и солдатских депутатов» (далее - Памятник) в соответствии с охранным обязательством, утвержденным распоряжением Администрации Главы Республики Бурятия и Правительства Республики Бурятия от 19.02.2025 № 42:

- Регулярно осуществлять ремонт фасадов здания и внутренних помещений;

- Регулярно содержать территорию в соответствии с санитарными правилами;

- Регулярно осуществлять огнезащитную и антисептическую обработку деревянных конструкций;

- До 31.12.2027 г. разработать научно – проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия;

- До 31.12.2028 г. провести ремонтно-реставрационные работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной научно-проектной документацией по сохранению объекта культурного наследия.

3.2.2.1. Содержать Памятник и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии, не допуская ухудшения состояния или искажения предмета охраны памятника. Требования собственника Памятника, организаций, предоставляющих коммунальные и иные услуги, требования органов, осуществляющих государственный контроль (надзор) либо муниципальный контроль, предписывающие условия использования памятника, должны быть согласованы с Комитетом государственной охраны объектов культурного наследия Республики Бурятия (далее по тексту «Госкомитет»);

3.2.2.2. Своевременно производить текущий, капитальный ремонт Памятника, работы по консервации, реставрации, приспособлению Памятника для современного использования за счет собственных средств;

3.2.2.3. Производить работы по консервации, ремонту, реставрации Памятников, приспособлению Памятника для современного использования на основании письменного задания и разрешения Госкомитета, а также на основании проектной документации, согласованной Госкомитетом и получившей (в случае если это предусмотрено действующим законодательством) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации;

3.2.2.4. При производстве работ по консервации, ремонту, реставрации Памятника, приспособлению Памятника для современного использования обеспечивать максимальную сохранность первоначальных конструкций и изделий, оригинальных строительных и отделочных материалов, осуществлять применение идентичных или аналогичных строительных и отделочных материалов, пропитывающих и окрасочных составов, не препятствующих нормальному паропроницанию конструкций, производить работы в соответствии с реставрационными нормами и правилами и с проектной документацией, согласованной Госкомитетом;

3.2.2.5. Привлекать к проведению работ по консервации, ремонту, реставрации Памятника, приспособлению Памятника для современного использования, а также для разработки проектной документации на проведение указанных в настоящем пункте работ юридических лиц либо индивидуальных предпринимателей, имеющих лицензию на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

3.2.2.6. Обеспечивать приемку произведённых работ по консервации, ремонту, реставрации Памятника, приспособлению Памятника для современного использования комиссией с участием представителей Госкомитета, Собственника, подрядных и иных заинтересованных организаций с одновременным представлением отчетной документации, включая научный отчет о выполненных работах, в течение 3 месяцев с момента завершения работ;

3.2.2.7. Безвозмездно представлять Госкомитету материалы обмеров Памятника, результаты исследований, фотофиксации, проектную документацию в 1 экземпляре течение 10 дней после их утверждения (согласования) в порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.2.6. Содержать территорию Памятника в благоустроенном состоянии, своевременно производить работы по благоустройству территорию Памятника за счет собственных средств;

3.2.2.7. Страховать Памятник в установленных законодательством случаях. Условия страхования Памятника на случай его полного или частичного физического разрушения, причинения ущерба предмету охраны согласовываются Госкомитетом;

3.2.2.8. Обеспечивать беспрепятственный доступ в помещения Памятника и на их территорию в рабочие дни с учетом режима своей работы представителей Госкомитетом для контроля за выполнением требований содержания Памятника и их территории, а также для выполнения других функций, возложенных на Госкомитет действующим законодательством. Доступ осуществляется при предъявлении представителем Госкомитета служебного удостоверения;

3.2.2.9. Обеспечивать сопровождение представителей Госкомитета, осуществляющих контроль за выполнением требований содержания Памятника и их территории, а также для выполняющих другие функции, возложенные на Госкомитет действующим законодательством, обеспечивать представителям Госкомитета возможность проведения всех видов исследований и фиксации памятников, включая фотофиксацию и видеосъемку в служебных целях;

3.2.2.10. Немедленно (в течение 1 дня) извещать Госкомитет о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Памятника, и своевременно принимать мepы против дальнейшего разрушения или повреждения Памятника и по приведению их в надлежащее состояние;

3.2.2.11. В случае обнаружения в процессе работ по консервации, ремонту, реставрации Памятника культурного наследия приспособлению Памятника для современного использования осуществления иной хозяйственной деятельности на территории Памятника археологических и иных неизвестных раннее объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение в Госкомитет;

3.2.2.12. Не проводить работы по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению Памятника для современного использования (в том числе замену заполненных оконных проемов, окраску фасадов, перепланировку помещений, прокладку коммуникаций) без письменного разрешения Госкомитета;

3.2.2.13. Не проводить проектирование и производство землеустроительных работ, земельных, строительных хозяйственных и иных работ на территории Памятника, за исключением работ по сохранению Памятника, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности Памятника, не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения. Указанные работы проводятся только на основании письменного разрешения Госкомитета;

3.2.2.14. Не размещать инженерное оборудование и коммуникации на фасадах и кровле Памятника без согласования с Госкомитетом;

3.2.2.15. Не размещать рекламные конструкции и другие информационные носители на Памятнике и его территории, а также ограждения на территории Памятника без письменного разрешения Госкомитета;

3.2.2.16. Не использовать помещение Памятника под жилое как постоянного, так и временного характера, если это не оговорено охранным обязательством;

3.2.2.17. Не использовать Памятник под склады или производство взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих помещения, фасады Памятников или их территории, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

3.2.2.18. Не использовать помещения Памятника и их территории под производство, имеющее оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции памятника, независимо от его мощности, под производство и лабораторию с неблагоприятными для Памятника температурно-влажностным режимом и применение химически активных веществ.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне убытки в полном объеме.

4.2. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

5.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Дополнения и изменения условий настоящего договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном соглашении сторон.

6.2. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. На момент заключения настоящего Договора Покупателю известно состояние, основные характеристики Объекта, в связи с чем претензии по данным основаниям Продавцом не принимаются.

7.2. Здание является объектом культурного наследия /памятник истории и культуры/ народов Российской Федерации на основании Постановления Законодательного собрания Челябинской области «Об объявлении объектов культурного наследия города Верхнеуральска памятниками истории и культуры Челябинской области» от 13.06.2002г. № 536. Владение, пользование и распоряжение указанным Имуществом осуществляется в соответствии с федеральным законом «Об объектах культурного наследия /памятниках истории и культуры/ народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002 года.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

11. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ ПОКУПАТЕЛЬ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_г. "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_г.

Приложение

к договору купли-продажи

№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_г.

**Акт**

**приема-передачи муниципального имущества**

г. Кяхта «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_г.

Муниципальное казенное учреждение «Администрация МО «Город Кяхта» Кяхтинского района Республики Бурятия**,** в лице главы Протасовой Александры Владимировны, действующего на основании устава, именуемая в дальнейшем «Продавец»", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, на основании заключенного Договора купли-продажи № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_ 202\_\_ г., составили настоящий акт приема-передачи имущества о том, что Продавец передал, а Покупатель принял в собственность муниципальное имущество – Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 445,5 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Республика Бурятия, Кяхтинский район, г. Кяхта, ул. Ленина, здание 38 (кадастровый номер 03:12:150346:193) на земельном участке общей площадью 703 кв. м. по адресу: Россия, Республика Бурятия, Кяхтинский район, г. Кяхта, ул. Ленина, уч. 38 (кадастровый номер 03:12:150346:188).

На день составления настоящего Акта имущество находится

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Это состояние Покупателю известно. По приему-передаче имущества Стороны друг к другу претензий не имеют.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: Муниципальное казенное учреждение «Администрация муниципального образования «Город Кяхта» Кяхтинского района Республики Бурятия  ИНН: 0312002780  КПП: 031201001  ОКТМО: 81633101 | Покупатель: |

ПРОДАВЕЦ ПОКУПАТЕЛЬ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_