Приложение № 5 - проект договора купли-продажи

**ДОГОВОР** №

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖВИЖИМОГО 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, 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 № \_\_\_\_\_ 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. 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.

1.4. 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.

1.5. Объект считаются переданными Покупателю после государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена приобретаемого Покупателем Объекта составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. 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, установленную пунктом 2.1 настоящего Договора, не включены расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Объект 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, указанный 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. 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 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 БурятияИНН: 0312002780КПП: 031201001ОКТМО: 81633101 | Покупатель: |

ПРОДАВЕЦ ПОКУПАТЕЛЬ

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

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