**Проект**

**ДОГОВОР**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**НА КОНКУРСЕ**

г. Воронеж «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

Администрация городского округа город Воронеж, именуемая в дальнейшем **«Продавец»,** в лице руководителя управления имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ , с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в

(полное наименование организации, Ф.И.О физического лица)

дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О, либо Ф.И.О. и паспортные данные представителя покупателя)

действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(устава, доверенности, ОГРИП, паспортные данные покупателя – физического лица)

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь нормами Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», решением Воронежской городской Думы от 27.11.2019 № 1298-IV «О прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества на 2020 год», постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.01.2020 № 21 «Об условиях приватизации и утверждении условий конкурса по продаже объекта культурного наследия регионального значения, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Никитинская, 50в», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору «Продавец» продает, а «Покупатель» приобретает на конкурсе, состоявшемся (*дата*) (протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору) муниципальное имущество: нежилое здание *(иное имущество)* площадью \_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее по тексту – Объект) и земельный участок площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – земельный участок), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Клочковых, где бывал Бунаков», включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

1.2. Отчуждаемый Объект принадлежит Продавцу на праве собственности. Право собственности Продавца на Объект зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Отчуждаемый земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности. Право собственности Продавца на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

1.3. Объект обременен обязанностью Покупателя по выполнению требований охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Клочковых, где бывал Бунаков» (г. Воронеж, ул. Никитинская, 50в) или части объекта культурного наследия, утвержденного приказом управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 24.07.2019 № 71-01-07/187 (далее – охранное обязательство). Указанное условие является существенным условием настоящего Договора.

1.4. Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение № 4 к настоящему Договору).

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Общая стоимость передаваемого по настоящему Договору Объекта и земельного участка составляет *сумма (прописью)* рублей без учета НДС (*сумма НДС указывается в случае приобретения объектов недвижимости физическим лицом*), в том числе *сумма (прописью)* рублей – стоимость нежилого здания (*иное наименование*), *сумма (прописью)* рублей – стоимость земельного участка.

Дополнительно налог на добавленную стоимость уплачивается Покупателем сверх стоимости Объекта в федеральный бюджет в соответствии с действующим законодательством (*указывается в случае, если покупателем является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель*).

2.2. Внесенный ранее задаток в размере *сумма (прописью)* рублей засчитывается в счет оплаты по настоящему Договору.

2.3. Окончательный расчет по настоящему Договору производится в течение 10 календарных дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

**3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**

3.1. Передача Продавцом Объекта и земельного участка, указанных в п. 1.1 настоящего Договора, и их принятие Покупателем осуществляется по акту приема-передачи № 1 (Приложение № 2 к настоящему Договору) после получения полной оплаты Объекта и земельного участка.

3.2. Право собственности на приобретаемые Объект и земельный участок переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации не позднее 30 дней после полной оплаты Объекта и земельного участка (в том числе пени за просрочку платежа при наличии таковой) и выполнения условий конкурса, подтвержденных актом о выполнении условий конкурса, предусмотренном пунктом 5.5 настоящего Договора.

После выполнения Покупателем условий конкурса стороны подписывают акт приема-передачи № 2 (приложение № 3 к настоящему Договору).

Покупатель не вправе до перехода права собственности на Объект отчуждать его или распоряжаться им иным образом.

3.3. Право пользования на Объект и земельный участок у Покупателя возникает с момента подписания акта приема-передачи и с этого момента он несет бремя содержания вышеуказанных объектов недвижимости, в том числе по оплате коммунальных услуг.

3.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект и земельный участок никому не отчуждены, не обещаны, в споре не состоят, в доверительное управление, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц не переданы, под арестом или запрещением не значатся, в хозяйственное ведение или оперативное управление не переданы, не являются объектом залога.

3.5. С момента принятия Объекта по акту приема-передачи (приложение № 2 к настоящему Договору) риск случайной гибели или порчи Объекта и земельного участка несет Покупатель.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Объект и земельный участок по акту приема-передачи не позднее 5-ти рабочих дней со дня полной оплаты Покупателем стоимости Объекта и земельного участка, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

4.1.2. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и земельный участок.

4.1.3. Принимать от Покупателя отчетные документы, подтверждающие выполнение условий конкурса.

4.1.4. Проводить проверки документов, представленных Покупателем в подтверждение выполнения условий конкурса, а также проверки фактического исполнения условий конкурса в месте расположения Объекта и земельного участка.

4.1.5. Принимать предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором купли-продажи меры воздействия, направленные на устранение нарушений и обеспечение выполнения условий конкурса и настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить стоимость Объекта и земельного участка в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. Принять Объект и земельный участок на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. Выполнить в срок и в полном объеме условия конкурса:

1. Выполнение в отношении объекта требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,

охранным обязательством, утвержденным приказом управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 24.07.2019 № 71-01-07/187 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца» (далее – охранное обязательство).

2. Соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Клочковых, где бывал Бунаков» утверждены приказом управления культуры Воронежской области от 08.12.2009 № 620-ОД «Об утверждении границ территорий и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в городском округе город Воронеж».

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Клочковых, где бывал Бунаков» утверждены постановлением правительства Воронежской области от 29.10.2015 № 836 «Об утверждении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город Воронеж, и требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон».

3. Проведение работ по сохранению объекта, в том числе ремонт, приспособление объекта для современного использования в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также охранным обязательством.

4. Выполнение работ по сохранению объекта:

1-й этап:

- обеспечение охраны объекта в целях предотвращения несанкционированного доступа на объект – с момента подписания договора купли-продажи объекта по результатам конкурса и акта приема-передачи объекта;

- проведение обследования объекта, определение перечня первоочередных работ по сохранению, ремонту и приспособлению для современного использования;

- разработка рабочей проектной документации.

Выполнение работ по 1-му этапу – до 01.12.2021.

Представление в администрацию городского округа город Воронеж сводного отчета с приложением всех подтверждающих документов о выполнении условий конкурса по 1-му этапу – до 10.12.2021.

2-й этап:

- выполнение комплекса работ по сохранению, ремонту и приспособлению для современного использования в соответствии с разработанной проектной документацией;

- обеспечение сдачи и приемки выполненных работ в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия – до 01.12.2025;

- обеспечение ввода в эксплуатацию объекта – не позднее 01.03.2026.

Представление в администрацию городского округа город Воронеж сводного отчета с приложением всех подтверждающих документов о выполнении условий конкурса по 2-му этапу – до 10.03.2026.

4.2.4. Представлять отчет об исполнении условий конкурса в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

4.2.5. Обеспечить выполнение условий доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия (Объекту) в соответствии с требованиями статьи 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.6. С момента подписания акта приема-передачи Объекта и земельного участка обеспечивать беспрепятственный допуск в приобретенный Объект работников коммунальных и ремонтных служб для хозяйственно-технического контроля, проведения ремонта и обслуживания коммунальных сетей общего пользования.

4.2.7. В 10-дневный срок после расторжения настоящего Договора по любым основаниям, возвратить Объект и земельный участок по акту приема-передачи представителю Продавца.

**5. ПОРЯДОК ПОДТВЕРЖДЕНИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ КОНКУРСА И ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ**

**ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УСЛОВИЙ КОНКУРСА**

5.1. Покупатель обязан представлять Продавцу отчетные документы о выполнении условий конкурса 1 раз в квартал.

5.2. В течение 10 рабочих дней с даты истечения срока выполнения условий конкурса Покупатель направляет Продавцу сводный (итоговый) отчет о выполнении им условий конкурса в целом с приложением всех подтверждающих документов.

5.3. В течение 2 месяцев со дня получения сводного (итогового) отчета о выполнении условий конкурса Продавец обязан осуществить проверку фактического исполнения условий конкурса на основании представленного Покупателем сводного (итогового) отчета.

5.4. Проверка выполнения условий конкурса проводится комиссией по контролю выполнения условий конкурса (далее – комиссия), создаваемой распоряжением администрации городского округа город Воронеж.

5.5. По результатам рассмотрения сводного (итогового) отчета о выполнении условий конкурса комиссия составляет акт о выполнении Покупателем условий конкурса.

Обязательства Покупателя по выполнению условий конкурса считаются исполненными в полном объеме с момента утверждения акта комиссии.

5.6. Продавец осуществляет контроль за исполнением условий конкурса в соответствии с решением Воронежской городской Думы от 15.02.2006 № 19-II «Об утверждении Положения о порядке приватизации муниципального имущества городского округа город Воронеж».

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае нарушения установленного п. 2.3 настоящего Договора срока платежа, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере одной трехсотой процентной ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на дату выполнения денежных обязательств, за каждый день просрочки. При этом, при осуществлении платежа вначале погашается пеня.

6.3. В случае 30-дневной календарной просрочки Покупателем окончательного расчета по полной цене Договора, Продавец вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке без обращения в суд и взыскать с Покупателя возникшие убытки. Договор считается расторгнутым по истечении 10 дней с момента отправления Покупателю письменного уведомления Продавца о расторжении Договора по указанному в настоящем Договоре адресу, после чего Продавец вправе выставить Объект и земельный участок на очередные торги.

6.4. За невыполнение Покупателем условий конкурса, а также ненадлежащее их выполнение, в том числе за нарушение окончательных сроков выполнения таких условий и объема их выполнения Покупатель уплачивает Продавцу неустойку (штраф) в размере 5% цены Объекта.

6.5. В случае ненадлежащего выполнении Покупателем условий конкурса, в том числе нарушения окончательных сроков выполнения таких условий и объема их выполнения настоящий Договор подлежит расторжению по соглашению сторон.

6.6. В случае не достижения такого соглашения сторон, Договор подлежит расторжению в судебном порядке с одновременным взысканием с Покупателя неустойки (штрафа), определенной настоящим Договором. Помимо неустойки с Покупателя также могут быть взысканы убытки, причиненные неисполнением Договора, в размере, не покрытом неустойкой.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, подлежат разрешению в претензионном порядке. Срок ответа на претензию – 3 дня.

8.3. Споры и разногласия, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Воронежской области.

8.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четырех) одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра – Продавцу, один экземпляр – Покупателю, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Продавец**  Администрация городского округа город Воронеж |  | **Покупатель** |

Приложение № 2

к договору купли-продажи

№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акт приема-передачи № 1

г. Воронеж «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

Администрация городского округа город Воронеж, именуемая в дальнейшем **«Продавец»,** в лице руководителя управления имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ , с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в

(полное наименование организации, Ф.И.О физического лица)

дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О, либо Ф.И.О. и паспортные данные представителя покупателя)

действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(устава, доверенности, ОГРИП, паспортные данные покупателя – физического лица)

с другой стороны, в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передает, а Покупатель принимает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Покупатель произвел осмотр Объекта, претензий в отношении переданного имущества не имеет.

От «Продавца» «Покупатель»

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

м.п. м.п.

Приложение № 3

к договору купли-продажи

№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акт приема-передачи № 2

г. Воронеж «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

Администрация городского округа город Воронеж, именуемая в дальнейшем **«Продавец»,** в лице руководителя управления имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ , с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в

(полное наименование организации, Ф.И.О физического лица)

дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О, либо Ф.И.О. и паспортные данные представителя покупателя)

действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(устава, доверенности, ОГРИП, паспортные данные покупателя – физического лица)

с другой стороны, в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора, акта о выполнении условий конкурса составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передает, а Покупатель принимает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

1. Договор купли-продажи № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и настоящий акт являются основанием для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

От «Продавца» «Покупатель»

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

м.п. м.п.