**Форма договора купли-продажи недвижимого имущества**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ДОГОВОР**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Нео Инвест»,** именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора Виноградовой Юлии Вячеславовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество, принадлежащее Продавцу на праве собственности, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Сологубова, 52 со следующими характеристиками:
* здание больницы, назначение: лечебно-санитарное, общей площадью 1258,20 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0001, литер: 2, этажность: 2, далее - «Объект 1»;
* здание пищеблока и прачечной, назначение; прочее, общей площадью 210,3 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0002, литер: 3, этажность: 1, далее - «Объект 2»;
* здание гаража с пристройкой, назначение: прочее, общей площадью 96,6 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0003, литер: 4, этажность: 1, далее - «Объект 3»;

- здание КПП, назначение: прочее, общей площадью 9,5 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0004, литер: 5, этажность: 1, далее - «Объект 4»;

* здание склада, назначение: складское, общей площадью 35,9 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0006, литер: 7, этажность: 1, далее - «Объект 5»;
* здание дезкамеры, назначение: лечебно-санаторное, общей площадью 40,4 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0007, литер: 8, этажность: 1; далее - «Объект б»

- здание сарая, назначение: прочее, общей площадью 47,3 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0008, литер: 9, этажность: 1, далее - «Объект 7»;

* здание наружного туалета, назначение: прочее, общей площадью 5,4 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0009, литер: 10, этажность: 1, далее - «Объект 8»;
* здание административное, пищеблок, назначение: административное, общей площадью 676,1 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0010, литер: 11, этажность: 2; - «Объект 9»;
* земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 13712 кв.м., кадастровый (или условный): номер 34:34:08 00 59:0019, далее - «Объект 10», вместе именуемые в дальнейшем **«Объекты»**.
1. Объекты принадлежат Продавцу на праве собственности, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.03.2018 г. сделаны записи регистрации №34:34:080059-511-34/001/2018-3, №34:34:080059-512-34/001/2018-3, №34:34:080059:513-34/001/2018-3, №34:34:080059:508-34/001/2018-3, №34:34:080059:514-34/001/2018-3, №34:34:080059:509-34/001/2018-3, №34:34:080059:510-34/001/2018-3, №34:34:080059:518-34/001/2018-3, №34:34:080059:515-34/001/2018-3, №34:34:080059:19-34/001/2018-3.

 1.3. Объект 1 является объектом культурного наследия, как памятник архитектуры и градостроительства регионального значения и имеет охранное обязательство собственника (пользователя) объекта культурного наследия № 0019 АРС/2015 от 11.03.2015 г., выданным Комитетом культуры Волгоградской области, являющимся приложением №2 к настоящему Договору. Покупатель принимает на себя обязательства по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством в порядке и на условиях, установленных указанным охранным соглашением, в соответствии с Приложениями №1 и 2 к настоящему Договору.

**2. Заверения и гарантии**

2.1. Продавец и Покупатель взаимно гарантируют, что их прямая воля направлена на приобретение прав и возникновение обязанностей, прямо предусмотренных текстом настоящего Договора, при этом Продавец, исходя из законодательства Российской Федерации, учредительных документов и позиции акционеров/участников, располагает легитимной возможностью продать Объект, а Покупатель, исходя из законодательства Российской Федерации, учредительных документов, располагает легитимной возможностью купить и оплатить Объект.

* 1. Продавец и Покупатель взаимно гарантируют, что с их стороны настоящий Договор подписан уполномоченными на то лицами.
	2. Продавец гарантирует Покупателю следующее:
		1. Указанные в Статье 1 настоящего Договора Объекты на момент подписания настоящего Договора никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре и под запрещением (арестом) не состоят, не переданы в аренду/субаренду, хозяйственное ведение или оперативное управление, не обременены сервитутом и правами третьих лиц;
		2. Не существует известных Продавцу на дату подписания настоящего Договора требований к Продавцу со стороны третьих лиц, связанных с оспариванием прав Продавца на Объекты, а также не ведется никаких судебных производств по указанным требованиям к Продавцу.
		3. Планировка помещений Объектов соответствует данным органа технической инвентаризации, не произведено несогласованных в установленном порядке неотделимых улучшений, переоборудований, перепланировок помещений Объектов.

**3. Цена Договора**

3.1. Цена договора (Всех Объектов) составляет сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек**,** и включает в себя:

- Стоимость Объекта-1 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-2 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-3 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-4 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-5 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-6 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-7 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-8 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-9 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-10 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

3.2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на основании Договора о задатке № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объектов.

3.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объектов составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, и включает в себя:

- Стоимость Объекта-1 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-2 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-3 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-4 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-5 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-6 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-7 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-8 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-9 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек;

- Стоимость Объекта-10 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

3.4. Оплата оставшейся части стоимости Объектов производится Покупателем в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расчеты по Договору производятся в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в ст.9 Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

3.5. Счета-фактуры предоставляются Продавцом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты несет Покупатель. В случае отказа по вине Продавца, органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю, Продавец обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Продавцом сообщения о таком отказе возвратить Покупателю 100%цены Объектов, а Покупатель обязуется передать (вернуть) Продавцу по актам приема-передачи (возврата) Объекты в течение 2 (двух) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % цены Объектов на счет Покупателя. Датой оплаты при этом считается дата списания денежных средств со счета Продавца. В случае, если причиной отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю явился отказ Покупателя от регистрации права собственности в отношении Объектов, оплаченный Покупателем задаток не подлежит возврату.

3.7. Стороны установили, что залог недвижимого имущества (ипотека) согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ на Объекты не возникает.

**4. Передача имущества**

1. В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача Объектов Продавцом Покупателю осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.
2. Акт приема-передачи подлежит подписанию не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты полной оплаты Объектов Покупателем Продавцу.
3. В случае обнаружения при приемке Объектов каких-либо дефектов, такие дефекты должны быть отражены в Акте приема-передачи.
4. После подписания Акта приема-передачи обязательство Продавца передать указанные Объекты считается исполненным.

Остальные обязательства Продавца по настоящему Договору (предоставление документов, оказание содействия в получении согласований, переоформление эксплуатационных договоров и т.д., включая обязательства, связанные с выполнением предоставленных им Покупателю заверений и гарантий, указанных в Статье 2 настоящего Договора) действуют до момента их исполнения.

**5. Обязанности Сторон**

**5.1.** Продавец по настоящему Договору обязуется:

1. в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты полной оплаты Покупателем Цены Договора (всех Объектов) передать в орган государственной регистрации пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты, и в последующем предоставлять Покупателю и/или регистрирующим органам любые дополнительные документы и/или информацию, которые такие органы могут потребовать для успешного осуществления государственной регистрации права;
2. в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты направить уведомления в уполномоченные органы о смене собственника на Объекты;
3. передать Объекты Покупателю по Акту приема-передачи без каких-либо ограничений и изъятий, свободные от любых прав третьих лиц, с соблюдением гарантий, изложенных в статье 2 настоящего Договора в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;
4. одновременно с подписанием Акта приема-передачи передать Покупателю техническую Документацию, относящуюся к Объектам, а также перечень и заверенные Продавцом копии заключенных договоров с организациями, оказывающими коммунальные и эксплуатационные услуги по обслуживанию Объектов;
5. направить организациям, оказывающим коммунальные и эксплуатационные услуги по обслуживанию Объектов, уведомления о переходе прав собственника на Объекты к Покупателю в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты;
6. с момента подписания Сторонами настоящего Договора не предпринимать никаких действий, направленных на обременение Объектов любыми правами третьих лиц, включая аренду/субаренду;

5.1.7. нести расходы на содержание Объектов до даты подписания Акта приема-передачи Объектов включая, оплату всех коммунальных арендных и эксплуатационных платежей, связанных с обслуживанием Объектов.

**5.2.** Покупатель по настоящему Договору обязуется:

1. осуществлять предусмотренные настоящим Договором платежи в полном объеме и в установленные сроки;
2. принять передаваемые Продавцом Объекты в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты полной оплаты стоимости Объектов;
3. нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Покупателя на Объекты;
	* 1. нести расходы, связанные с содержанием Объектов с даты подписания Акта приема-передачи Объектов. Для Покупателя устанавливается срок в 20 (двадцать) календарных дней с даты подписания обеими Сторонами актов о приеме-передаче Объектов, в течение которого Покупатель обязан переоформить соответствующие договоры по Объектам, и в течение которого Продавец продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объектам на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров. По истечении указанного в настоящем пункте срока, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объектам.
4. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Объектов, за весь период, начиная со дня подписания актов о приеме-передаче Объектов от Продавца к Покупателю до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Объектам.

5.2.6. Покупатель возмещает Продавцу указанные расходы, включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.

* + 1. в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты полной оплаты Цены Договора ( всех Объектов) вместе с Продавцом передать в орган государственной регистрации пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты, и в последующем предоставлять Продавцу и/или регистрирующим органам любые дополнительные документы и/или информацию, которые такие органы могут потребовать для успешного осуществления государственной регистрации права.

**6. Ответственность Сторон**

1. Стороны несут ответственность за невыполнение ими условий настоящего Договора и в случае их нарушения обязаны оплатить другой Стороне убытки, возникшие по их вине, если иная ответственность не установлена настоящим Договором.

Пени и штрафы, предусмотренные ниже в настоящей Статье за нарушение отдельных обязательств Сторон по настоящему Договору, применяются помимо и в дополнение к возмещению убытков, причиненных действием или бездействием другой Стороны по таким обязательствам.

6.2. В случае задержки оплаты приобретаемых Покупателем по настоящему Договору Объектов, Продавец вправе требовать от Покупателя пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от Цены настоящего Договора (пункт 3.1 настоящего Договора) за каждый календарный день просрочки.

* 1. В случае нарушения Продавцом/Покупателем сроков подписания Акта приема-передачи Объектов, виновная сторона оплачивает другой пеню в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от Цены настоящего Договора (пункт 3.1 настоящего Договора) за каждый календарный день просрочки.

6.4. Обязанность оплаты виновной Стороной штрафов/пеней, указанных в настоящей Статье, возникает при наличии таких оснований с даты получения соответствующего требования, и подлежит исполнению в срок 5 (пять) рабочих дней с указанной даты.

6.5. Положения настоящей Статьи, устанавливающие ответственность Сторон по настоящему Договору, не ограничивают и не исключают каких-либо прав и обязанностей Сторон, предусмотренных законодательно. Никакой отказ от осуществления или задержка в осуществлении каких-либо прав не могут истолковываться как отказ от них, и никакое единичное или частичное их осуществление не исключает возможности их повторного или последующего осуществления.

6.6. Стороны обязуются сохранять режим конфиденциальности в отношении условий Договора и всей информации, полученной в связи с ним. Стороны не вправе раскрывать эту информацию третьей стороне без предварительного письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**7. Обстоятельства непреодолимой силы**

* 1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, то есть объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.
	2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.
	3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее, чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.
	4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, настоящий Договор, может быть расторгнут по соглашению Сторон.

**8. Заключительные положения**

1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
2. Право собственности на Объекты переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

8.3. Все разногласия и споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, а при недостижении соглашения рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде г. Москвы с соблюдением претензионного порядка (срок ответа на претензию - 7 рабочих дней).

1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
2. Настоящий Договор подписан в трех экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.
3. Приложения:
4. Приложение № 1-Условия охранного обязательства
5. Приложение № 2-Охранное обязательство собственника (пользователя) объекта культурного наследия № 0019 АРС/2015 от 11.03.2015 г

**9. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**Место нахождения: 117342, г. Москва, улица Бутлерова, дом 17, комната 2БПочтовый адрес: 117342, г. Москва, улица Бутлерова, дом 17, комната 2БИНН 7728212973, КПП 772801001ОГРН 1157746253026р/с 40702810801400011411 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с 30101810200000000593в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593,ОКПО 42835664, ОГРН 1027700067328Тел. 8 (495) 792-22-99 **От Продавца**Генеральный директор ООО «НЕО-ИНВЕСТ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Виноградова Ю.В./м.п. | **ПОКУПАТЕЛЬ****От Покупателя**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п.  |

Приложение №1

к Договору купли-продажи

недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_201 г.

УСЛОВИЯ ОХРАННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В соответствии с условиями Договора купли-продажи недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. и Охранного обязательства по недвижимому памятнику истории и культуры №0019 АРС/2015 от 11.03.2015 г., Покупатель обязуется в следующем:

* 1. Объект культурного наследия «Станционная больница», 1897-1899 гг., ул. Сологубова, 52, находящийся под охраной государства, в целях его дальнейшего сохранения как памятника истории и культуры использовать исключительно *по первоначальному назначению.*
	2. Обеспечивать режим содержания и использования памятника, а также за счет собственных средств проводить ремонтно-реставрационные работы, предусмотренные актом технического состояния, являющимся неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства, а также разовыми предписаниями уполномоченного государственного органа в области охраны и использования памятников истории и культуры (далее - «ГОСОРГАН») в пределах его полномочий.

*Примечание:* прилагаемый акт фиксирует состояние памятника в момент выдачи охранного обязательства, перечень и сроки проведения необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ.

* 1. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в срок не позднее 3-х дней со дня обнаружения направить соответствующие письменное уведомление в ГОСОРГАН.
	2. Разработку проектной документации на производство ремонтно-строительных и реставрационных работ на объекте культурного наследия осуществлять в соответствии с разрешением ГОСОРГАНа, а проведение работ - при наличии согласованной ГОСОРГАНОМ проектной документации.
	3. Соблюдать требования законодательства Российской Федерации в отношении порядка сохранения, содержания, использования и охраны объекта культурного наследия при передаче во владение и (или) пользование третьим лицам.
	4. Обеспечить порядок и условия доступа граждан к объекту культурного наследия, в том числе в научных и образовательных целях (включая периодичность посещений, предельный размер взимаемой платы за посещения, а также основания и порядок изменения указанных условий).
	5. Обеспечить доступ к объекту культурного наследия представителей ГОСОРГАНА с целью осуществления ими в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочий по контролю за исполнением условий данного охранного обязательства и требований законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в научно-исследовательских целях. Предоставлять ГОСОРГАНУ необходимые документы и иную информацию, относящиеся к предмету проверки.
	6. Собственник обязан:
* осуществлять расходы по содержанию объекта культурного наследия и поддерживать его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
* поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии;
* не производить работы, изменяющие предмет охраны.

Предмет охраны:

Объект культурного наследия - кирпичное, двухэтажное несимметричное здание П- образной формы с подвалом с вытянутым одноэтажным левым крылом, включая:

* пространственное положение и видовые точки на фасады здания, объемно- панировочное решение, композиционная структура, внутреннее планировочное решение, ритм, характер, структура вертикального и горизонтального членения;
* изначальные силуэт, конфигурация и конструкция крыши;
* изначальное расположение, количество, размеры, конфигурация оконных и дверных проемов, расстекловочная схема оконных заполнений;
* подлинные строительные материалы, несущие конструкции (фундаменты, стены, перекрытия, сводчатые перекрытия в подвале), их работоспособное состояние;

-декоративное убранство фасадов: подоконные тяги на уровне низа окон первого и второго этажей по периметру здания; межэтажная тяга по периметру; венчающий карниз, декорированный ступенчатыми кронштейнами; боковые ризалиты главного фасада с пилястрами по углам здания и сложными фронтонами со слуховыми окнами, имеющими стрельчатое завершение; центральный ризалит главного фасада, организующий главный вход в здание, разделенный пилястрами на 3 прясла, два из которых при своем завершении на втором этаже декорированы сухариками; ризалит северо-восточного фасада с пилястрами; пилястры, осуществляющие вертикальное членение юго-западного и дворового фасадов; оформление всех пилястров фигурными накладками с филенками; массивные подоконные полочки, оконные проемы с лучковым или полуциркульным завершением, декорированные рамочными наличниками с клинчатым замком (на первом этаже - с ушами); двустворчатая дверь центрального входа с арочным завершением и сложносоставным фронтоном;

* убранство интерьеров: галтели, лучковые и арочные завершения оконных и дверных проемов.
* незамедлительно извещать ГОСОРГАН обо всех известных ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, причинивших ущерб объекту культурного наследия и его территории или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения, а также незамедлительно проводить необходимые работы по его сохранению;

- не использовать объект культурного наследия и его территорию:

* под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
* под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от их мощности;
* под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.
* незамедлительно извещать ГОСОРГАН обо всех известных ему повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб объекту культурного наследия и его территории или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения, а также незамедлительно проводить необходимые работы по его сохранению;
	1. Для внесения необходимых изменений в учетную документацию своевременно уведомлять ГОСОРГАН о смене собственника.
	2. По соглашению сторон при отчуждении объекта культурного наследия может предусматриваться обязанность собственника в месячный срок после перехода к нему права собственности на объект заключить на условиях, согласованных с ГОСОРГАНОМ, договор страхования объекта культурного наследия на случай его полного или частичного физического разрушения.
	3. При передаче третьим лицам права владения и (или) пользования объектом культурного наследия его собственник обеспечивает соблюдение указанными лицами условий охранного обязательства, в том числе путем включения в договоры, предусматривающие переход права владения и (или) пользования объектом, требований о соблюдении условий охранного обязательства, касающихся использования объекта культурного наследия. При отчуждении объекта культурного наследия условия охранного обязательства подлежат включению в договоры, предусматривающие переход права собственности на указанные объекты, в качестве существенных условий.
	4. Сведения, представляемые собственником в подтверждение выполнения условий охранного обязательства, должны быть полными и достоверными с приложением необходимой документации, подтверждающей проведение соответствующих работ, их объем, характеристики применяемых материалов, технологий, методик, а также иные сведения, относящиеся к выполнению условий огранного обязательства. Сведения должны предоставляться СОБСТВЕННИКОМ один раз в шесть месяцев.
	5. В случае разногласий между СОБСТВЕННИКОМ и ГОСОРГАНОМ, а также с целью определения степени соответствия проектной документации и производственных работ нормативным требованиям к сохранению объекта культурного наследия может быть в установленном порядке назначено проведение экспертизы или иных необходимых исследований. Расходы на проведение экспертизы и исследования осуществляет Заказчик.
		+ 1. ГОСОРГАН осуществляет контроль за выполнением условий охранных обязательств.
			2. В случае выявления нарушений условий охранного обязательства ГОСОРГАН направляет СОБСТВЕННИКУ предписание об устранении нарушений условий охранного обязательства, а в случае их не устранения СОБСТВЕННИКОМ в установленный срок обращается в суд с иском о понуждении СОБСТВЕННИКА выполнить условия охранного обязательства в натуре и (или) о взыскании с него убытков, причиненных нарушением условий охранного обязательства.
			3. Прекращение действий охранного обязательства или изменение его условий после совершения сделки приватизации осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

17.Охранное обязательство с приложениями составляется в двух экземплярах; ГОСОРГАНУ и СОБСТВЕННИКУ.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОХРАННОМУ ОБЯЗАТЕЛЬСТВУ:

1. Акт технического состояния объекта культурного наследия на момент выдачи охранного обязательства.

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**Место нахождения: 117342, г. Москва, улица Бутлерова, дом 17, комната 2БПочтовый адрес: 117342, г. Москва, улица Бутлерова, дом 17, комната 2БИНН 7728212973, КПП 772801001ОГРН 1157746253026р/с 40702810801400011411 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810200000000593в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593, ОКПО 42835664, ОГРН 1027700067328Тел. 8 (495) 792-22-99 **От Продавца**Генеральный директор ООО «НЕО-ИНВЕСТ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Виноградова Ю.В./м.п. | **ПОКУПАТЕЛЬ****От Покупателя**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п.  |

**А К Т**

**Приема – передачи**

 г. Москва « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_201 года

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Нео Инвест (ООО «Нео Инвест»)**, в лице Генерального директора Виноградовой Юлии Вячеславовны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем – **«Продавец»,** с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны, составили настоящий акт о том, что **«Объекты»** переданы **«Продавцом» «Покупателю»**.

«Объектами» являются:

* здание больницы, назначение: лечебно-санитарное, общей площадью 1258,20 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0001, литер: 2, этажность: 2;
* здание пищеблока и прачечной, назначение; прочее, общей площадью 210,3 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0002, литер: 3, этажность: 1;
* здание гаража с пристройкой, назначение: прочее, общей площадью 96,6 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0003, литер: 4, этажность: 1;

- здание КПП, назначение: прочее, общей площадью 9,5 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0004, литер: 5, этажность: 1;

* здание склада, назначение: складское, общей площадью 35,9 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0006, литер: 7, этажность: 1;
* здание дезкамеры, назначение: лечебно-санаторное, общей площадью 40,4 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0007, литер: 8, этажность: 1;

- здание сарая, назначение: прочее, общей площадью 47,3 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0008, литер: 9, этажность: 1;

* здание наружного туалета, назначение: прочее, общей площадью 5,4 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0009, литер: 10, этажность: 1;
* здание административное, пищеблок, назначение: административное, общей площадью 676,1 кв.м., инвентарный номер: 18:401:001:003881790:0010, литер: 11, этажность: 2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 13712 кв.м., кадастровый (или условный): номер 34:34:08 00 59:0019.

«Покупатель» не имеет никаких претензий по состоянию «Объектов» к «Продавцу», о чем свидетельствуем подписями.

**9. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**Место нахождения: 117342, г. Москва, улица Бутлерова, дом 17, комната 2БПочтовый адрес: 117342, г. Москва, улица Бутлерова, дом 17, комната 2БИНН 7728212973, КПП 772801001ОГРН 1157746253026р/с 40702810801400011411 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с 30101810200000000593в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593,ОКПО 42835664, ОГРН 1027700067328Тел. 8 (495) 792-22-99 **От Продавца**Генеральный директор ООО «НЕО-ИНВЕСТ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Виноградова Ю.В./м.п. | **ПОКУПАТЕЛЬ****От Покупателя**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п.  |