**ПРОЕКТ**

**Договор № \_\_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи объекта культурного наследия**

***г. Иркутск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.***

***Акционерное общество «Гостиничный комплекс «Русь»,*** в лице генерального директора Алексеевой Екатерины Валерьевны, действующей на основании Устава, далее именуемое «Продавец», и

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** далее именуемое «Покупатель», по тексту совместно именуемые «Стороны», на основании результатов аукциона от \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_, протокол № \_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец передает в собственность, а Покупатель принимает на условиях, изложенных в настоящем Договоре, недвижимое имущество (далее – Имущество):

1.1.1 нежилое здание, 2 этажа, кадастровый номер 38:36:000034:20479, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, 18, лит. А, общей площадью 272,2 кв.м., являющееся объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) регионального значения в соответствии с распоряжением правительства ИО от 17.03.2014 г. № 174-рп; регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - № 381410410910005;

1.1.2. земельный участок, кадастровый номер 38:36:000034:455, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., в Кировском районе г. Иркутска по ул. Степана Разина, 18, общей площадью 1 423 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: под эксплуатацию учебного корпуса музыкального училища.

1.2. Имущество на момент продажи принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи акций от 05.03.2015 г, в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено правами третьих лиц.

1.3. Сделка по продаже Имущества одобрена единственным акционером – Иркутской областью в лице министерства имущественных отношений Иркутской области согласно решению № ГКР-РА-20-1 от 4 марта 2020 года.

1.4. В отношении Имущества, указанного в п. 1.1., установлено обременение: охранное обязательство по сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (недвижимых памятников истории и культуры) № 341/2011, выдано 03.08.2011, номер государственной регистрации 38-38-01/145/2011-381 (Приложение № 4 к настоящему Договору).

1.5. Существенным условием заключения настоящего Договора является обязанность Покупателя после заключения Договора и перехода права собственности на Имущество, выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством, в порядке и на условиях, определенных охранным обязательством.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Стоимость Имущества, определенного в п. 1.1. настоящего Договора, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, кроме того НДС 20% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, всего с учетом НДС 20% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей и включает в себя:

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

- стоимость Земельного участка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ..

2.2. Покупателем оплачено \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в качестве задатка для участия в аукционе, который засчитывается в счет оплаты за Имущество. Оставшуюся сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей Покупатель перечисляет на расчетный счет продавца в срок, не превышающий 5 (пяти) календарных дней с момента заключения настоящего Договора.

2.3. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на счет Продавца.

2.4. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на указанное Имущество.

2.5. Расходы на регистрацию права собственности в полном объеме возлагаются на Покупателя.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1 Обязанности Продавца:**

3.1.1. Продавец передает Имущество Покупателю по передаточному акту, утвержденному Продавцом, в срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней с момента заключения Договора. Передаточный акт является приложением к настоящему Договору (Приложение № 1).

3.1.2. Продавец обязуется осуществить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество, в срок, не превышающий 20 (двадцати) календарных дней после дня полной оплаты по Договору.

**3.2 Обязанности Покупателя:**

3.2.1. Оплатить стоимость Имущества в течение 7 (семи) календарных дней после подписания договора купли – продажи, путем перевода денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

3.2.2. Соблюдать требования охранного обязательства.

3.2.3. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного (памятников истории и культуры) народов Российский Федерации, в целях поддержания в надлежащим техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия Покупатель обязан:

3.2.3.1. Осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.2.3.2. Не проводить работы изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранения объекта культурного наследия.

3.2.3.3. Соблюдать установленные статьей 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия.

3.2.3.4. Не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло) под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения; под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования; под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследования температурно – влажным режимом и применением химически активных веществ.

3.2.3.5. Незамедлительно извещать Центр по сохранению историко-культурного наследия Иркутской области обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

3.2.3.6. Не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2.4. Покупатель обязан представить заявление о государственной регистрации права собственности и необходимые для государственной регистрации документы в регистрирующий орган в срок, не превышающий 20 (двадцати) дней с момента заключения Договора, а также оплатить госпошлину и иные расходы, связанные с переходом права собственности на Имущество.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае несвоевременного перечисления денежных средств, Покупатель уплачивает неустойку (пени) за каждый календарный день просрочки, в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату выполнения денежных обязательств.

4.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации, и сверх того уплатить штраф в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) руб. 00 коп.

4.4. Если иное не предусмотрено законом или настоящим Договором, Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга.

**5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.**

**ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по нему.

5.2. Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в случае:

5.2.1 Неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора Покупателем.

5.2.2 Невыполнения Покупателем требований охранного обязательства.

5.3. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или Договором.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Споры, возникающие в результате действия настоящего Договора, либо о признании настоящей сделки недействительной, рассматриваются в суде, либо в арбитражном суде в порядке, установленном действующим законодательством.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. До момента подписания Договора Покупатель ознакомился с состоянием Имущества, технической документацией к нему, а также содержанием охранного обязательства. Техническое состояние приобретаемого Имущества Покупателю известно, в связи с чем, претензии по данным основаниям не принимаются.

7.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.3. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон по Договору, один экземпляр Договора - для предоставления в орган регистрации прав, один экземпляр - для представления в орган охраны объектов культурного наследия.

7.4. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

7.4.1. Передаточный акт.

7.4.2. Протокол аукциона от \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_ № \_\_\_

7.4.3. Охранное обязательство по сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (недвижимых памятников истории и культуры) № 341/2011, выдано 03.08.2011.

7.4.4. Паспорт объекта культурного наследия.

**8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец: |  | Покупатель: |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Приложение № ***1***

к [Договору](https://login.consultant.ru/link/?rnd=07B26B0C680C608698FDA0E2AD7B71BF&req=doc&base=PAPB&n=94169&REFFIELD=134&REFDST=1000000004&REFDOC=94172&REFBASE=PAPB&stat=refcode%3D10881%3Bindex%3D6&date=11.02.2020) купли-продажи объекта культурного наследия

№ \_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**

***г. Иркутск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.***

***Акционерное общество «Гостиничный комплекс «Русь»,*** в лице генерального директора Алексеевой Екатерины Валерьевны, действующей на основании Устава, далее именуемое «Продавец», и

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** далее именуемое «Покупатель», по тексту совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Передаточный акт к Договору купли-продажи объекта культурного наследия № \_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г. о нижеследующем:

**1. Продавец передал, а Покупатель принял следующее Имущество:**

1.1. **нежилое здание**, 2 этажа, кадастровый номер 38:36:000034:20479, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, 18, лит. А, общей площадью 272,2 кв.м., являющееся объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) регионального значения в соответствии с распоряжением правительства ИО от 17.03.2014 г. № 174-рп; регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - № 381410410910005;

1.2. **земельный участок,** кадастровый номер 38:36:000034:455, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., в Кировском районе г. Иркутска по ул. Степана Разина, 18, общей площадью 1 423 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: под эксплуатацию учебного корпуса музыкального училища.

2. Покупатель осмотрел передаваемое Имущество и принял его в том качественном состоянии, как оно есть на день подписания настоящего Передаточного акта.

3. Имущество передано Продавцом Покупателю в состоянии, соответствующем условиям [Договора](https://login.consultant.ru/link/?rnd=07B26B0C680C608698FDA0E2AD7B71BF&req=doc&base=PAPB&n=94169&REFFIELD=134&REFDST=100012&REFDOC=94172&REFBASE=PAPB&stat=refcode%3D10881%3Bindex%3D19&date=11.02.2020) купли-продажи объекта культурного наследия № \_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

4. Стороны взаимных претензий не имеют.

5. Настоящий Передаточный акт является неотъемлемой частью [Договора](https://login.consultant.ru/link/?rnd=07B26B0C680C608698FDA0E2AD7B71BF&req=doc&base=PAPB&n=94169&REFFIELD=134&REFDST=100014&REFDOC=94172&REFBASE=PAPB&stat=refcode%3D10881%3Bindex%3D21&date=11.02.2020) купли-продажи объекта культурного наследия № \_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г., составлен в 4 (четырех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон по Договору, один экземпляр - для предоставления в орган регистрации прав, один экземпляр - для представления в орган охраны объектов культурного наследия.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец: |  | Покупатель: |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |