**Договор купли-продажи**

**имущественного комплекса в г. Москва
(выявленного объекта культурного наследия)**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва |  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. |

Акционерное общество «Научно-производственное объединение по автоматизации нефтяной, нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности» (АО «НПО «Нефтехиматоматика») в лице генерального директора Жакова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

[**наименование организации/ИП/ФИО**] в лице [**должность, Ф. И. О.**], действующего на основании [**документ, подтверждающий полномочия**], именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество:

- нежилое здание, общей площадью 474,1 кв.м., состоящее из 2-ух этажей, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вековая, д. 20/13, кадастровый номер 77:01:0006030:1030;

- земельный участок, находящийся под зданием, общей площадью
742 +/- 10 кв.м., категория земли «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «Деловое управление (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения)», расположенный по адресу: г. Москва,
ул. Вековая, кадастровый номер 77:01:0006030:5012.

1.2. В соответствии с приказом Департамента культурного наследия
г. Москвы (далее - Мосгорнаследие) от 25.04.2019 г. № 310, отчуждаемое по настоящему договору нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вековая, д. 20/13, отнесено к выявленному объекту культурного наследия «Жилой дом ямщика В.И. Ширяева, 1852 г.», а также утверждены требования к его сохранению, содержанию и использованию.

Зданию присвоен идентификатор АИС Мосгорнаследия № d02565ce-14ea-11e9-b4c6-005056806bb6.

1.3. В едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объект не числиться.

В соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации»
(далее Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г.), выявленный объект культурного наследия подлежит государственной охране в соответствии с настоящим Федеральным законом до принятия решения о включении его в реестр либо об отказе во включении его в реестр.

1.4. Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия в настоящее время не утвержден.

Охранные обязательства и паспорт объекта отсутствуют,
поскольку, в соответствии с требованиями п. 1 ст. 47.6 и ст. 21 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г., они оформляются только в отношении объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

1.5. По настоящему договору Покупателю одновременно с передачей права собственности на выявленный объект культурного наследия передается право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006030:5012, находящийся под зданием и необходимый для его использования.

1.6. Недвижимое имущество указанное в п. 1.1. настоящего договора вместе именуется «Имущественный комплекс».

1.7. Отчуждаемый по настоящему договору Имущественный комплекс принадлежит Продавцу на праве собственности на основании распоряжения Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве «Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия «Научно-производственное объединение по автоматизации нефтяной, нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности»
от 29.09.2021 г. № 77-1380/р, что удостоверяется выписками из ЕГРН
от 20.12.2022 г. № 99/2022/512872959 и от 20.12.2022 г.
№ 99/2022/512862961.

1.8. Право собственности на указанные объекты недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости:

- на нежилое здание от 08.04.2022, запись регистрации номер 77:01:0006030:1030-77/051/2022-30;

- на земельный участок от 08.04.2022, запись регистрации номер 77:01:0006030:5012-77/051/2022-3.

1. **Обязательства сторон**

**2.1. Продавец обязуется:**

2.1.1. Передать Покупателю в собственность без каких-либо изъятий недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора, в соответствии с актом приема-передачи (Приложение № 1) в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.1.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Имущественный комплекс.

2.1.3. Принять произведенную Покупателем оплату.

**2.2. Покупатель обязуется:**

2.2.1. Оплатить недвижимое имущество в размере и порядке, установленном разделом 3 настоящего договора.

2.2.2. Принять Имущественный комплекс на условиях, предусмотренных настоящим договором.

2.2.3. Нести все расходы, связанные с приобретением Имущественного комплекса указанного в п. 1.1. настоящего договора, в том числе с государственной регистрацией перехода права собственности на него.

2.2.4. В отношении выявленного объекта культурного наследия выполнять обязательства предусмотренные Федеральным законом
№ 73-ФЗ от 25.06.2002 г., в том числе главой VIII, а также приказом Мосгорнаследия от 25.04.2019 г. № 310.

2.2.5. В целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния соблюдать требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия в виде:

а) осуществления расходов на содержание выявленного объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

б) не проводить работы, ухудшающие условия, необходимые для сохранности выявленного объекта культурного наследия;

в) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, в случае, если предмет охраны объекта не определен;

г) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

д) соблюдать установленные ст. 5.1 , 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. требования;

е) не использовать выявленный объект культурного наследия
(за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности, 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 выявленного объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции выявленного объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

ж) незамедлительно извещать Мосгорнаследие обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред выявленному объекту культурного наследия, земельному участку в границах территории выявленного объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического 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 выявленного объекта культурного наследия;

з) поддерживать территорию выявленного объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

2.2.6. Руководствуясь ст. 45, 47.2 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г., соблюдать требования к сохранению выявленного объекта культурного наследия.

1. **Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Общая стоимость Имущественного комплекса по результатам проведения продажи составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп., в том числе НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп.

Из них:

- нежилое здание (кадастровый номер № 77:01:0006030:1030) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп., в том числе НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп.;

- земельный участок (кадастровый номер № 77:01:0006030:5012) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп., в соответствии с п. 6, ч. 2 ст. 146 НК РФ, НДС не облагается.

 3.2. Покупатель оплачивает стоимость недвижимого имущества до момента подписания Сторонами настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.3. Обязанность Покупателя по оплате стоимости Недвижимого имущества считается исполненной с даты поступления всей денежной суммы указанной в п. 3.1 настоящего договора на расчетный счет Продавца.

1. **Передача недвижимого имущества и переход права собственности к покупателю**

4.1. Оформление права собственности на Покупателя, осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. Передача недвижимого имущества Продавцом и принятие его Покупателем, осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема- передачи (Приложение № 1) в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего договора, при условии полной оплаты стоимости Имущественного комплекса.

4.3. Покупатель удовлетворен качественным состоянием приобретаемого недвижимого имущества, в том числе выявленного объекта культурного наследия, осмотрел его до подписания настоящего договора, каких-либо дефектов или недостатков, о которых не было сообщено, он не обнаружил.

4.4. Право собственности на Имущественный комплекс переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

4.5. Риск случайной гибели или порчи недвижимого имущества до перехода права собственности к Покупателю лежит на Продавце.

1. **Гарантии состоятельности сделки.**

5.1. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора Имущественный комплекс, в том числе выявленный объект культурного наследия, никому не продан, не является предметом залога,
в споре, под арестом и запретом не состоит.

5.2. Права и обязанности арендодателя имеющиеся у Продавца по договорам аренды действующим на момент подписания настоящего договора, в отношении помещений расположенных в здании по адресу:
г. Москва, ул. Вековая, д. 20/13, переходят Покупателю в полном объеме с момента регистрации перехода права собственности на Имущественный комплекс.

1. **Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока передачи объекта культурного наследия Продавец уплачивает Покупателю за каждый день просрочки неустойку в размере 0,01 % от стоимости объекта культурного наследия.

6.3. За нарушение срока оплаты объекта культурного наследия Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,01 % от стоимости объекта культурного наследия за каждый день просрочки.

6.4. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Покупателем условий аукциона, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 50.000 руб.

6.5. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

1. **Порядок разрешения споров**

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим [законодательством](https://internet.garant.ru/#/document/12127526/entry/3) Российской Федерации.

1. **Заключительные положения**

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного выполнения обязательств по данному договору.

8.3. Переход права собственности на недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации.

8.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора виновная Сторона возмещает другой Стороне все возникшие в результате этого убытки.

8.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **АО «НПО «Нефтехимавтоматика»**ОГРН 1217700622820ИНН 9709076782, КПП 770901001Адрес регистрации и места нахождения: 109544, г. Москва, ул. Вековая, д. 20/13Расчетный счет № 40502810507110100940в Белгородское отделение №8592 ПАО «Сбербанк» г. Белгородк/с № 30101810100000000633БИК 041403633boz-nha@mail.ru**Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Жаков/**  М.П.  | **[вписать нужное]****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** М.П. |

Приложение № 1

к договору купли-продажи имущественного комплекса в г. Москва

(выявленного объекта культурного наследия) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Акт приема-передачи**

**имущественного комплекса в г. Москва
(выявленного объекта культурного наследия)**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва |  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. |

Акционерное общество «Научно-производственное объединение по автоматизации нефтяной, нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности» (АО «НПО «Нефтехиматоматика») в лице генерального директора Жакова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

[**наименование организации/ИП/ФИО**] в лице [**должность, Ф. И. О.**], действующего на основании [**документ, подтверждающий полномочия**], именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями договора купли-продажи имущественного комплекса в г. Москва (выявленного объекта культурного наследия) от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г., Продавец передал Покупателю,
а Покупатель принял недвижимое имущество:

- нежилое здание, общей площадью 474,1 кв.м., состоящее из 2-ух этажей, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вековая, д. 20/13, кадастровый номер 77:01:0006030:1030;

- земельный участок, находящийся под указанным зданием, общей площадью 742 +/- 10 кв.м., категория земли «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «Деловое управление (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения)», расположенный по адресу: г. Москва,
ул. Вековая, кадастровый номер 77:01:0006030:5012.

2. Передаваемое нежилое здание является выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом ямщика В.И. Ширяева, 1852 г.».
Зданию присвоен идентификатор АИС Мосгорнаследия № d02565ce-14ea-11e9-b4c6-005056806bb6.

3. Покупатель осмотрел объекты недвижимости и принял их в том качественном состоянии, какие они есть на день подписания настоящего акта.

4. Техническое и качественное состояние выявленного объекта культурного наследия и земельного участка под ним соответствует условиям вышеназванного [договора](https://internet.garant.ru/#/document/55740930/entry/0), дефектов и недостатков, о которых Покупатель не был извещен Продавцом, не имеется.

5. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора купли-продажи имущественного комплекса в г. Москва (выявленного объекта культурного наследия) от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **АО «НПО «Нефтехимавтоматика»**ОГРН 1217700622820ИНН 9709076782, КПП 770901001Адрес регистрации и места нахождения: 109544, г. Москва, ул. Вековая, д. 20/13Расчетный счет № 40502810507110100940в Белгородское отделение №8592 ПАО «Сбербанк» г. Белгородк/с № 30101810100000000633БИК 041403633boz-nha@mail.ru**Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Жаков/**  М.П.  | **[вписать нужное]****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** М.П. |