ПРОЕКТ

ДОГОВОР

КУПЛИ-ПРОДАЖИ

г. Севастополь «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023

Государственное унитарное предприятие города Севастополя «Проект развития Балаклавы», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Лыскова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН, ИНН), именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Законом Севастополя от 07.08.2014 № 56-ЗС «Об основах управления государственным имуществом города Севастополя»,   
ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, распоряжением Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», на основании протокола итогов проведения электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи объекта недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество – кинотеатр «Монпепос», кадастровый номер 91:01:001008:853, площадь 434,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, внутригородское муниципальное образование Балаклавский муниципальный округ, набережная Назукина, дом 23, без земельного участка (далее – «Объект»).
   2. Объект является собственностью города Севастополя и принадлежит Продавцу на праве хозяйственного ведения, на основании распоряжений Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя от 18.07.2022 № 3121-РДИ, от 11.01.2023 № 41-РДИ, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись от 17.10.2022 года № 91:01:001008:853-92/002/2022-4.
   3. Продавец гарантирует, что на дату заключения настоящего договора вышеуказанный объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под запрещением или арестом не состоит, рентой не обременен.
   4. Объект передаётся в собственность Покупателя без прилегающей территории и без передачи земельного участка под Объектом. Права на земельный участок под Объектом Покупатель приобретает в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ
   1. Определенная по итогам аукциона цена продажи Объекта, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) с учетом НДС 20%.
   2. Оплата осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств на следующие банковские реквизиты Продавца:

ИНН 9202000874

КПП 920401001

ОГРН 1149204019744

р/с 40602810041770000009

кор/с 30101810335100000607

РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь

БИК 043510607

В платежном поручении для оплаты Объекта должны быть указаны сведения о наименовании Покупателя, о дате и номере Договора купли-продажи.

* 1. Оплата производится до 5 (пятого) декабря 2023 года.
  2. Обязательства Покупателя по оплате считаются исполненными с момента зачисления на счет Продавца денежных средств, указанных в п. 2.2 настоящего Договора.
  3. Оплата Объекта подтверждается выпиской со счета Продавца о поступлении денежных средств.

1. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. Продавец обязан:

- принять от Покупателя денежные средства в счет оплаты Объекта;

- передать Покупателю Объект по акту приема-передачи в срок, установленный настоящим Договором;

3.2. Покупатель обязан:

- в предусмотренный п. 2.3 настоящего Договора срок произвести оплату стоимости Объекта;

- принять Объект по акту приема-передачи.

1. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ОТЧУЖДЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
   1. Объект передается Продавцом Покупателю по акту приема-передачи. Факт подписания акта приема-передачи означает отсутствие у Покупателя претензий к качеству, техническим характеристикам и составу принятого Объекта.
   2. Передача Объекта Продавцом Покупателю осуществляется не позднее чем 30 (тридцать) календарных дней после дня полной его оплаты (поступления денежных средств на счет Продавца).
   3. С момента передачи Объекта Продавцом Покупателю по акту приема-передачи риск повреждения и утраты (гибели) Объекта несет Покупатель.
   4. Подача заявления в орган регистрации о государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в отношении Объекта осуществляется не позднее 5 (пяти) календарных дней после дня подписания акта приема-передачи Объекта.
2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.
   2. Подписывая настоящий Договор, Покупатель подтверждает свое добровольное согласие на приобретение указанного в п. 1.1 Договора имущества в его фактическом состоянии.
   3. В случае нарушения срока, указанного в п. 2.3 настоящего Договора Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 0,2% от неуплаченной в срок суммы денежных средств за каждый день просрочки.
   4. Просрочка внесения денежных средств в счет оплаты за Объект свыше 10 (десяти) дней расценивается Продавцом как отказ Покупателя от исполнения обязательств по оплате за Объект и является основанием расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Продавца. В таком случае договор считается расторгнутым с момента получения Покупателем письменного уведомления Продавца о расторжении Договора.
3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА, СВЯЗАННЫЕ С ОСОБЫМ СТАТУСОМ ОБЪЕКТА СДЕЛКИ
   1. Согласно сведениям из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объект недвижимого имущества, кадастровый номер 91:01:001008:853, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, внутригородское муниципальное образование Балаклавский муниципальный округ, набережная Назукина, дом 23, относится к объектам культурного наследия регионального значения – кинотеатр «Монпепос», (далее по тексту «ОКН»), включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под № 921711306640005 на основании приказа Минкультуры России от 27.12.2017 № 138872-р.
   2. Границы территории ОКН утверждены приказом Управления охраны объектов культурного наследия города Севастополя от 13.12.2017 №1157 с внесением изменений в приказ от 06.06.2018 № 435.
   3. Предмет охраны ОКН утвержден приказом Управления охраны объектов культурного наследия города Севастополя «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия «Кинотеатр «Монпепос», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Набережная Назукина, 23» от 25.01.2018 № 46.
   4. В отношении ОКН приказом Управления охраны объектов культурного наследия города Севастополя от 17.05.2023 № 183 утверждено «Охранное обязательство собственника или иного законного владельца». Неотъемлемой частью вышеназванного охранного обязательства является паспорт ОКН. Копия охранного обязательства ОКН является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).
   5. С момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект Покупатель обязуется выполнять все требования, предусмотренные охранным обязательством ОКН.
   6. С момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект Покупатель обязуется выполнять требования, установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее по тексту «73-ФЗ»), а именно:
      1. При содержании и использовании ОКН в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия, обязаны:
         1. осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
         2. не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
         3. не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
         4. обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;
         5. соблюдать установленные статьей 5.1 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
         6. 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 объекты 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 наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
         1. незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории 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 объекта культурного наследия;
         2. не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.
      2. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в реестр, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.
      3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 73-ФЗ.
4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
   1. Сроки, указанные в настоящем Договоре, исчисляются в календарных днях. Течение срока начинается на следующий день после наступления события, которым определено его начало.
   2. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания Сторонами и считается исполненным при условии выполнения сторонами всех обязательств по Договору.
   3. Согласно ч. 2 ст. 223 и ч. 1 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на Объект переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Севастополю путем внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости, после чего, в соответствии с действующим законодательством, Покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость и иные расходы.
   4. Стороны подтверждают, что содержание сделки, её последствия, ответственность, возникшие права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации 161 (сделки, совершаемые в простой письменной форме), 209 (содержание права собственности), 223 (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 256 (общая собственность супругов), 456 (обязанности продавца по передаче товара), 460 (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 549 (договор продажи недвижимости), 550 (форма договора продажи недвижимости), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости), 557 последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), статей Семейного кодекса Российской Федерации 34 (совместная собственность супругов), 35 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов), а также иные нормы права, регулирующие взаимоотношения по сделке, Сторонам известны и понятны.
   5. Покупатель подтверждает, что он(она) не лишен(на) и не ограничен(на) в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, а также у него(неё) отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его(её) совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), что он(она) осознает последствия нарушения условий настоящего Договора.
   6. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.
   7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.
   8. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
   9. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение.
   10. Споры, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   11. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
5. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец | Покупатель |
| Государственное унитарное предприятие города Севастополя «Проект развития Балаклавы»  299029, г. Севастополь, пр. Генерала Острякова, д.13  ИНН/КПП 9202000874/920401001  ОГРН 1149204019744  р/с 40602810041770000009  кор./с 30101810335100000607  РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  БИК 043510607  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ю. Лысков  «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. |

АКТ

Приема-передачи к договору купли-продажи

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_

г. Севастополь «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

Государственное унитарное предприятие города Севастополя «Проект развития Балаклавы», именуемое в дальнейшем «Продавец», а лице Генерального директора Лыскова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН, ИНН), именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, во исполнение Договора купли-продажи от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 № \_\_\_\_\_\_\_ подписали настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Продавец передает, а Покупатель принимает недвижимое имущество – кинотеатр «Монпепос», кадастровый номер 91:01:001008:853, площадь 434,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, внутригородское муниципальное образование Балаклавский муниципальный округ, набережная Назукина, дом 23, без земельного участка.
2. Объект недвижимого имущества – кинотеатр «Монпепос», кадастровый номер 91:01:001008:853, площадь 434,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, внутригородское муниципальное образование Балаклавский муниципальный округ, набережная Назукина, дом 23 (без земельного участка), Покупателем осмотрен, с техническим состоянием объекта ознакомлен. Согласно Акту технического состояния от 15.05.2023 Объекта (Приложение 1 к Отчету № 01/05/23-4 от 16.05.2023 об оценке рыночной стоимости) категория технического состояния нежилого здания – недопустимое состояние.
3. Передача вышеупомянутого недвижимого имущества проводится согласно Договору купли-продажи от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 № \_\_\_\_\_\_.
4. Настоящий акт составлен в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец | Покупатель |
| Государственное унитарное предприятие города Севастополя «Проект развития Балаклавы»  299029, г. Севастополь, пр. Генерала Острякова, д.13  ИНН/КПП 9202000874/920401001  ОГРН 1149204019744  р/с 40602810041770000009  кор./с 30101810335100000607  РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  БИК 043510607  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ю. Лысков  «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. |