***ПРОЕКТ***

**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи государственного имущества**

г. Уфа «\_\_\_\_\_» декабря 2019 г.

**ГУП** **«Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»,** в лице генерального директора Шигапова Рамиля Махмутовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Продавец, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшемПокупатель, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

* 1. Настоящий договор заключен по взаимному согласию «Сторон» в соответствии с главой 30 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Республики Башкортостан от 11 ноября 2003 года № 279 «О реализации республиканскими органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника государственного унитарного предприятия Республики Башкортостан», Распоряжением Правительства Республики Башкортостан №1211-р от 25.10.2019г, приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан № 1505 от 01.11.2019 года и итоговым протоколом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заседания аукционной комиссии ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» о реализации объекта недвижимости, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кировский район, ул.Ленина д.5/3.

**2. Предмет договора**

2.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность объект недвижимости по цене и на условиях настоящего Договора, расположенный по адресу: **Республика Башкортостан, г.Уфа, Кировский район, ул.Ленина д.5/3** (далее – Объект)**,** состоящий из следующих объектов:

1. **Административное здание (нежилое здание),** литер А и литер А1 (пристрой) , 4 этажа, в т.ч. 1 этаж подземный, общей площадью 3744,9 кв.м., кадастровый номер – 02:55:010142:185**;**
2. **Бистро (нежилое здание),** литер Б, 1 этаж, общей площадью 105,0 кв.м., кадастровый номер – 02:55:010142:186.

Совместно с объектом недвижимости продаются и входят в цену договора:

1. **Ротонды, 2 шт;**
2. **Ворота (забор) кованные железные;**
3. **Стоянка на 20 автомашин;**
4. **Шлагбаум.**

Объект является объектом культурного наследия в соответствии с Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан №366 от 19.09.2019 года. Регистрационный номер объекта наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - №021410054880005.

* 1. В Едином государственном реестре недвижимости право хозяйственного ведения ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» зарегистрировано:

1. на административное здание (нежилое здание) с кадастровым номером 02:55:010142:185 - за №02-04-01/262/2011-573 от 27.10.2011 года;
2. на бистро (нежилое здание) с кадастровым номером 02:55:010142:186 - за №02-04-01/262/2011-571 от 27.10.2011 года;

2.3. Объект располагается на земельном участке с кадастровым номером 02:55:010142:43 общей площадью 4335,0 кв.м., предоставленном Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в аренду по договору аренды земельного участка №РБ 30-17 от 10.08.2017 года. Разрешенное использование участка: для обслуживания административного здания. Договор аренды зарегистрирован в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан за №02:55:010142:43-02/101/2017-3 от 22.08.2017 года.

2.4. Продавец уведомляет Покупателей, что на момент продажи Объект находится в залоге у Акционерного общества «Региональный фонд» по соглашению об урегулировании №ФЖС-02 от 27.03.2019 года. Согласие Акционерного общества «Региональный фонд» на продажу указанного Объекта - исх.№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года. Часть помещений площадью 275,5 кв.м. переданы по договорам аренды (сроком до 11 месяцев 25 дней), проект договора аренды на часть помещений площадью 320,9 кв.м. находится на стадии согласования и подписания.

2.5. Установленные в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002г №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограничения (обременения) прав на объект культурного наследия, включенный в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), сохраняются при переходе права собственности на указанный Объект к Покупателю.

**3. Плата по договору**

3.1. Стоимость Объекта составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей,** в том числе НДС.

3.2. Покупатель оплачивает стоимость Объекта, указанную в пункте 3.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на счет Продавца либо по соглашению Сторон иным способом, не запрещенным действующим законодательством, **до 30 декабря 2019 года.**

**Сумма задатка** в размере **5 000 000,00 (пять миллионов)** рублей**,** внесенная Покупателем согласно Договору о задатке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается в счет оплаты Объекта.

Оплата производится в рублях.

1. **Обязанности Покупателя по исполнению требований в отношении объекта культурного наследия**
   1. Покупатель обязан выполнять требования, предусмотренных охранным обязательством, утвержденным Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан №366 от 19.09.2019 года, порядок и условия их выполнения, и Федеральным законом от 25.06.2002г №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
   2. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в Реестр, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного Объекта культурного наследия, Покупатель обязан:

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

4.2.2. Не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

4.2.3. Не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия, включенного в Реестр;

* + 1. Обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;
    2. Соблюдать требования, установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002г №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка;
    3. Не использовать объект культурного наследия:

1. 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;
2. под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
3. под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
4. незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, земельному участку в границах территории объекта 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;

5) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в Реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

* + 1. 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.
    2. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия, Покупатель должен незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия.

**5. Обязанности и права Сторон**

5.1. **Покупатель** обязуется:

5.1.1. Оплатить стоимость Объекта в сроки и в порядке, установленные разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Принять Объект от Продавца по передаточному акту не позднее, чем через десять дней с момента выполнения обязательства, указанного в пункте 5.1.1. настоящего Договора.

5.1.3. Не позднее, чем через 30 дней после дня полной оплаты Объекта по настоящему Договору, при условии выполнения обязательства по пункту 5.1.2. настоящего Договора, обеспечить за свой счет все действия и расходы, связанные с обязательной государственной регистрацией права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (Управлении Росреестра по Республике Башкортостан) в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.4. В пятидневный срок с момента получения выписки о государственной регистрации права собственности предоставить Продавцу его копию.

5.2. **Продавец** обязуется:

5.2.1. Предоставить Покупателям сведения, необходимые для исполнения условий, установленных настоящим Договором.

5.2.2. Передать Объект по передаточному акту не позднее чем через 10 дней с момента выполнения Покупателями обязательства, указанного в пункте 5.1.1. настоящего Договора.

5.3.2. Освободить занимаемые помещения **до 31 марта 2020 года.**

**6. Передача Объекта. Момент перехода риска случайной гибели и бремени содержания Объекта**

6.1. Передача Объекта Покупателю производится путем фактической передачи с подписанием передаточного акта в сроки, установленные пунктом 5.2.2. настоящего Договора.

6.2. Риск случайной гибели, случайного повреждения и бремя содержания Объекта переходит от Продавца к Покупателю с момента подписания Сторонами передаточного акта.

**7. Действие договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и прекращает действие надлежащим своим исполнением.

7.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Продавцом в случае невнесения Покупателем платежа за приобретенный Объект полностью в срок, предусмотренный пунктом 3.2. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Покупателя до его регистрации в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан, Объект возвращается в распоряжение Продавца. Порядок возврата Покупателю денежных средств, уплаченных им в соответствии с пунктом 5.1.1. настоящего Договора, регулируется действующим законодательством и соглашением Сторон о расторжении договора.

7.4. В случае невозможности возврата Объекта от Покупателя Продавцу в натуре, ввиду его уничтожения или повреждения, делающего невозможной его дальнейшую эксплуатацию без проведения капитального ремонта, Покупатель выплачивает Продавцу сумму, равную стоимости продажи Объекта. В качестве исполнения обязательства Покупатель по уплате Продавцу этой суммы, в зачет ее оплаты принимается сумма, равная стоимости продажи, внесенная им ранее в качестве оплаты Объекта.

**8. Ответственность «Сторон»**

8.1. Просрочка внесения платежа в счет оплаты стоимости Объекта в сумме и в срок, указанный в пункте 3.2. настоящего Договора, не может составлять более семи дней (далее - допустимая просрочка). Просрочка свыше семи дней считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Объекта.

8.2. За нарушение срока внесения денежных средств Покупателем в счет оплаты стоимости Объекта в порядке, предусмотренном в пункте 3.2. настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере одной трехсотой процентной ставки рефинансирования Центрального Банка России, действующей на дату выполнения обязательств по настоящему Договору, от невнесенной суммы за каждый календарный день просрочки.

8.3. В случае превышения срока допустимой просрочки, предусмотренной пунктом 8.1 настоящего Договора, Договор может быть расторгнут по инициативе Продавца в одностороннем порядке. При этом Покупателю не возвращается задаток в размере 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей, внесенный Покупателем согласно Договору о задатке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

8.4. В случае отказа Покупателя от оплаты или от принятия Объекта, настоящий Договор расторгается по инициативе Продавца в одностороннем порядке, итоги торгов аннулируются.

8.5. В иных случаях нарушения настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**9. Уведомление о состоянии Объекта**

9.1. Продавец уведомляет Покупателя, что представил ему все существенные документы, которыми он располагал относительно технического состояния Объекта на момент заключения настоящего Договора.

**10. Особые условия**

10.1. Право собственности Покупателя на приобретенный Объект возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан и внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.2. До перехода права собственности на Объект Покупатель пользуется им и исполняет обязанности в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

**11. Заключительные положения**

11.1. Сроки, указанные в настоящем Договоре, исчисляются периодом времени, указанном в календарных днях. Течение срока начинается на следующий день после наступления события, которым определено его начало.

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

11.3. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

11.4. К настоящему Договору применяются нормы гражданского законодательства.

11.5. До момента полной оплаты стоимости Объекта, выполнения обязательств по пункту 5.1.2. Покупатель не имеет права передавать документы для государственной регистрации своего права собственности.

11.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

11.7. Настоящий договор составлен на русском языке в простой письменной форме, в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Два экземпляра находятся у Продавца, один - у Покупателя, один подлежит передаче в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

**12. Приложения к договору**

1. охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, утвержденное Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан №366 от 19.09.2019 года,
2. паспорт объекта культурного наследия.

**13. Юридические адреса и реквизиты «Сторон»:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**    **ГУП «Фонд жилищного строительства**  **Республики Башкортостан»**  Юридический адрес: 450077, г. Уфа, ул.Ленина, д. 5/ 3,  ИНН: 0274100871, КПП 027401001,  Р/с: 40602810316243002534 в операционном офисе в г.Уфе Филиала Банка ВТБ (ПАО) в г.Нижнем Новгороде  Корсчет: 30101810200000000837 в Волго-Вятском ГУ Банка России  БИК: 042202837  Телефон: 229-91-20, 229-91-21  main@gsfrb.ru  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Шигапов Р.М. | **ПОКУПАТЕЛЬ** |