**ДОГОВОР**

**купли - продажи недвижимого имущества**

*город Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.*

**Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»**, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании Итогового протокола аукциона №\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_г., согласно которому Покупатель признан победителем аукциона, заключили настоящий 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:

**Здание «Административный корпус (Корпус № 16)»,** назначение: нежилое, общей площадью 734,2 кв.м, кадастровый (условный) номер: 77:01:0003009:2809, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16, именуемое далее по тексту настоящего Договора также «Объект».

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 31.12.2015 № 1572 и передаточного акта от 31.12.2015 подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 июля 2016 года сделана запись регистрации №77-77/012-77/012/008/2016-1019/3, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АС №819320 от 18 июля 2016 года.

Объект является объектом культурного наследия федерального значения «Усадьба, XVIII-XIX вв. – Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К.».

Земельный участок под Объектом используется Продавцом по договору аренды земельного участка с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве.

1.2. Продавец гарантирует, что Объект на момент подписания настоящего Договора не отчужден, не заложен, не обещан, в споре и под арестом не состоит, в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не передан, не обременен иными правами третьих лиц.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1.Продавец обязан:

2.1.1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента оплаты Объекта согласно п.3.3, 3.4 настоящего Договора освободить Объект от своего имущества и передать Покупателю Объект по Акту приема-передачи недвижимого имущества.

2.1.2. Совместно с Покупателем подать в компетентный государственный орган документы на регистрацию перехода права собственности на Объект в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи недвижимого имущества, а также подать в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве документы на переоформление прав и обязанностей арендатора земельного участка под Объектом с Продавца на Покупателя в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента оплаты Объекта согласно п.3.3, 3.4 настоящего Договора принять у Продавца Объект по Акту приема-передачи недвижимого имущества. С даты подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества риск случайной гибели или повреждения Объекта несет Покупатель.

2.2.2. Совместно с Продавцом подать в компетентный государственный орган документы на регистрацию перехода права собственности на Объект в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи недвижимого имущества, а также подать в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве документы на переоформление прав и обязанностей арендатора земельного участка под Объектом с Продавца на Покупателя в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности.

2.2.3. Оплатить все расходы, связанные с государственной регистрацией в соответствии с пп. 2.1.2 и 2.2.2 настоящего Договора.

2.3. Покупатель подтверждает, что ему известны все качественные, количественные, технические и иные характеристики Объекта, а также содержание Охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия от 13.05.2014 № и422251-2013 и Акта технического состояния объекта культурного наследия от 05.06.2018 № ДКН-16-44-1040/8 и иных документов в отношении Объекта, связанных с его статусом памятника истории и культуры, в том числе порядок и условия выполнения содержащихся в таких документах требований, предъявляемых к собственнику Объекта. После подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества Покупатель принимает на себя все расходы, связанные с содержанием, освоением и использованием Объекта.

2.4. Обязательство Продавца передать Объект считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи недвижимого имущества.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ СТОРОН**

3.1. Цена имущества по настоящему Договору составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. (включая НДС - \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_ коп.).

3.2. Денежные средства в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп., ранее перечисленные Покупателем в счет обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе имущества платежным поручением от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_, засчитываются в счет оплаты цены имущества по настоящему Договору.

3.3. Покупатель обязуется оплатить оставшуюся часть цены продажи имущества в сумме \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

При этом в случае, если оставшаяся часть цены продажи имущества согласно настоящему пункту не будет перечислена Покупателем в указанный срок, Покупатель считается (приравнивается) уклонившимся от заключения настоящего Договора.

3.4. Обязательства Покупателя по оплате денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, считаются исполненными в день зачисления соответствующего платежа на расчетный счет Продавца.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение одной из Сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае если Покупатель согласно абз.2 п.3.3 настоящего Договора уклоняется от заключения настоящего Договора либо прямо отказывается от заключения настоящего Договора денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп., уплаченные Покупателем платежным поручением от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. № \_\_\_ в счет обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе имущества, Покупателю не возвращаются.

4.3. В случае уклонения от государственной регистрации перехода прав на Объект (пп. 2.1.2, 2.2.2) Сторона, нарушившая настоящий Договор, обязана уплатить другой Стороне штраф в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей за каждый день просрочки подачи документов.

**5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязанностей по настоящему Договору, если их неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как: наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также правительственные постановления или распоряжения, действия или бездействия государственных органов, война или военные действия, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства.

5.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 3 (Трех) календарных дней с момента их наступления письменно известить о возникновении этих обстоятельств другую Сторону.

5.4. В целях надлежащего подтверждения наступления форс-мажорных обстоятельств и их срока действия Сторона, в отношении которой наступили данные обстоятельства, представляет другой Стороне справку, выданную компетентным органом власти Российской Федерации, органом местного самоуправления или соответствующей организацией уполномоченного государственного органа.

5.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 90 (Девяноста) календарных дней и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий Договор может быть расторгнут одной из Сторон путем направления уведомления другой Стороне.

**6. ГАРАНТИЯ ПОКУПАТЕЛЯ**

6.1. Принимая во внимание особый статус имущества, как объекта культурного наследия федерального значения, Покупатель с момента подписания акта приема-передачи недвижимого имущества берет на себя обязанность по соблюдению установленных ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера в соответствии с предметом охраны, выполнению в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдению особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия в порядке и на условиях, предусмотренных документами, указанными в п. 2.3 настоящего Договора (в том числе, но не ограничиваясь, Покупатель обязуется на основании разрешения Мосгорнаследия выполнить работы по сохранению Объекта по согласованному Мосгорнаследием проекту по сохранению Объекта в течение 18 месяцев с момента его согласования Мосгорнаследием, если данный срок не будет продлен в установленном законодательством Российской Федерации порядке, представить на утверждение отчетную документацию и получить акт приемки выполненных работ в течение 6 месяцев после выполнения работ по сохранению Объекта, а также проводить ремонт Объекта по разрешению Мосгорнаследия по мере необходимости после получения акта приемки выполненных работ).

6.2. Покупатель обязуется сообщить о смене собственника имущества в Департамент культурного наследия города Москвы в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на Объект.

**7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор со дня его подписания считается обязательным для Сторон.

Настоящий Договор действует до момента полного исполнения Сторонами условий и обязательств им предусмотренных.

**8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

8.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, ответственным должностным лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

8.2. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применяемым для целей настоящего Договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применяемого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

8.3. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей Антикоррупционной оговорки, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей Антикоррупционной оговорки, выражающееся в действиях, квалифицируемых применяемым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применяемого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

8.4. При выявлении фактов нарушения одной из Сторон требований Антикоррупционной оговорки Стороны обязаны руководствоваться требованиями Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», Гражданского кодекса Российской Федерации и иных действующих нормативных правовых актов.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Споры и разногласия, возникшие между Сторонами при заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования разногласий обязателен. Срок рассмотрения претензии – 20 (Двадцать) календарных дней с момента ее получения. При невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров предмет спора передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

9.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий – для регистрирующего органа.

9.5. Приложением к настоящему договору являются:

Приложение № 1 - Охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия от 13.05.2014 № и422251-2013;

Приложение № 2 - Акт технического состояния объекта культурного наследия от 05.06.2018 № ДКН-16-44-1040/8.

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

10.1. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга.

Покупатель: Продавец:

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес:  ИНН/КПП  Р/с  Банк  Кор.счет  БИК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | АО «ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга»  107078, г. Москва, ул. Нов. Басманная,  д. 20, стр. 9  ИНН 9701039940, КПП 770101001 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с 40502810400160000865  Банк ВТБ (ПАО) г. Москва  Кор.счет 30101810700000000187  БИК 044525187    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |