**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

 г. Самара «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2022 года.

Организатор продажи – финансовый управляющий Сидорова Елена Александровна, (зарегистрирована по адресу: Самарская область, г.Самара, ул. Солнечная, д. 43Б , кВ 32, ИНН 633500113620, СНИЛС 009-566-876-90, член СРО Союз "Межрегиональный центр арбитражных управляющих" ИНН 7604200693, место нахождения : 150040, г. Ярославль, ул. Некрасова , д. 39Б, 2-й этаж) действующая на основании Решения Арбитражного суда Самарской области от 12.05.2021 г. по делу №А55-28513/2020, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Претендент», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Продавец продал в собственность имущество- Лот № 1 – 9/10 долей общей долевой собственности земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объект недвижимости , кадастровый номер: 63:01:0403001:12, площадью:1068,80 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира , расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира : Самарская область, г. Самара, Куйбышевский р-н, ул. Главная , д. 10

- 9/10 долей общей долевой собственности здания площадью 552,70 кв.м., кадастровый номер: 63:01:0324001:2521, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Куйбышевский р-н, ул. Главная/Мельничная , д. 10/20. Здание является выявленным объектом культурного наследия « Доходный дом И.М. Ливнева в За-Самарской слободе» , зарегистрированный в Перечне выявленных объектов культурного наследия , расположенных на территории Самарской области, а Покупатель купил и принял указанное имущество и уплатил за него определенную денежную сумму (цену) в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности.

1.3. Продажа указанного в п. 1.1. настоящего договора имущества осуществляется в ходе процедуры реализации имущества должника по делу № А55-28513/2020.

1.41.5. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

**2. Цена договора. Порядок расчетов**

* 1. Цена договора определена в ходе открытых электронных торгов  и в соответствии с протоколом о результатах проведения открытых торгов по лоту 1 № \_\_\_\_ о результатах подведения итогов в торговой процедуре № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей, налог на добавленную стоимость не подлежит уплате в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации.
	2. Для участия в аукционе Покупатель уплатил задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей согласно платежному поручению от \_\_\_.
	3. За вычетом суммы задатка, Покупатель уплатил Продавцу по настоящему договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублейпутем перечисления указанной суммы на расчетный счет Продавца.
	4. Оплата по договору произведена Покупателем полностью, претензий у сторон договора нет.

**3. Порядок передачи имущества**

3.1. Передача имущества от Продавца к Покупателю осуществляется по передаточному акту не позднее пяти дней после уплаты цены договора.

3.2. С момента подписания передаточного акта Покупатель приступает к фактическому использованию имущества в своих интересах.

3.3. Покупатель с момента подписания передаточного акта несет все расходы, связанные с эксплуатацией имущества.

**4. Обязанности сторон**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. После подписания передаточного акта передать Покупателю документы на имущество , протокол о результатах проведения торгов, другие документы.

* + 1. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на имущество

4.2. Покупатель обязан :

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 объекта культурного наследия, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного 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;

 7) 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;

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

 В соответствии с п. 3 ст. 47.2 Федерального закона № 73-ФЗ собственники (пользователи) объекта культурного наследия при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия обязаны:

1) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия;

 2) в случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, 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. Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, на территории которого находится обнаруженный объект культурного наследия;

3) организовать проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ, а именно: Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

 В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия. Выдача задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляются региональным органом охраны объектов культурного наследия – в отношении объектов культурного наследия федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации), объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия. Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, составляется с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр. Порядок подготовки и согласования проектной документации на работы по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, порядок утверждения формы разрешения и выдачи разрешения на проведение работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, определяются ГрК РФ. Лицо, осуществляющее разработку проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, осуществляет научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением. К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации. Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, осуществляется в соответствии с требованиями ГрК РФ. Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, являющимися индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. После выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия лицо, осуществлявшее научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением, в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ представляет в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах. Указанный орган утверждает представленную ему отчетную документацию в течение тридцати рабочих дней со дня ее представления в случае, если работы по сохранению объекта культурного наследия выполнены в соответствии с требованиями, установленными настоящей статьей. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в соответствии с правилами проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, в том числе правилами проведения работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством РФ. Приемка работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляется собственником или иным законным владельцем указанного объекта культурного наследия либо лицом, выступающим заказчиком работ по сохранению данного объекта культурного наследия, при участии соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, выдавшего разрешение на проведение указанных работ. Обязательными условиями приемки работ являются утверждение соответствующим органом охраны объектов культурного наследия отчетной документации, и выдача им акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия. Акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия выдается соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, выдавшим разрешение на проведение указанных работ, в течение пятнадцати рабочих дней после дня утверждения отчетной документации. При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, в результате которых изменились площадь и (или) количество помещений объекта культурного наследия, его частей и качество инженерно-технического обеспечения, акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия является одним из документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию в соответствии с ГрК РФ.

1. **Заключительные положения**

 5.1. Содержание статей 131, 167, 209, 288, 549, 550, 551, 558 ГК РФ сторонам понятно, смысл и значение договора сторонам ясны и соответствуют нашим намерениям.

* 1. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и представления, которые могли быть сделаны сторонами, будь то в письменной или устной форме до заключения настоящего договора.
	2. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один из которых остается в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру выдается сторонам.

 **6. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

Продавец:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Покупатель :

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**