**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи объекта культурного наследия,**

**изъятого на основании решения суда**

г. Екатеринбург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области», в лице председателя Савина Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения и характеристика объекта продажи**

1.1. При заключении Договора стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ);

- Постановлением Правительства Свердловской области от 16.03.2023 № 183-ПП «Об утверждении Порядка организации продажи с публичных торгов объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в случае принятия судом решения об их изъятии у собственника, содержавшего данный объект либо данный земельный участок ненадлежащим образом» (далее - Постановлением Правительства Свердловской области от 16.03.2023 № 183-ПП);

- Постановлением Семнадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 18.11.2021 № 17АП-12631/2021-ГК по делу №А60-65738/2020 и Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 03.03.2022 № Ф09-10383/21 по делу №А60-65738/2020 об изъятии имущества у собственника;

- приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 16.05.2025 № 3477 «О проведении аукциона»;

- протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_.

1.2. Характеристика объекта продажи:

Наименование: Отдельно-стоящее строение с пристроями.

Назначение: Нежилое.

Площадь: 4802.7 кв.м.

Местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9.

Кадастровый номер: 66:41:0402019:37.

Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1.

Материал наружных стен: Кирпичные.

Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют.

Год завершения строительства: 1949.

Вид разрешенного использования: нежилое.

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: Является выявленным объектом культурного наследия, 661710842530005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Здание Госстраха, 2011-03-10, 207-ПП решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.

Правообладатель (правообладатели): Открытое акционерное общество "Уралбиофарм", ИНН: 6661000152, ОГРН: 1026605613396 (Собственность 66-01/01-316/2001-203 от 20.11.2001).

Ограничение прав и обременение объекта продажи:

Вид: Аренда.

Дата государственной регистрации: 23.12.2021.

Номер государственной регистрации: 66:41:0402019:37-66/199/2021-6.

Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.06.2021 по 31.05.2026.

Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Открытое акционерное общество "Уралбиофарм", ИНН: 6661000152, ОГРН: 1026605613396.

Основание государственной регистрации: Договор аренды, № 01-06-21Ар, выдан 01.06.2021, ОАО "Уралбиофарм", ПАО КБ "Вятич". Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № 01-06-АР от 01.06.2021 года, № 1, выдан 08.11.2021, ОАО "Уралбиофарм", ПАО КБ "Вятич" (далее – Объект продажи).

1.3. Изъятое имущество (объект культурного наследия) располагается на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0402019:284, площадью 1726 +/- 15 кв.м, принадлежащем на праве собственности ОАО «Уралбиофарм» (запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости 66:41:0402019:284-66/199/2021-1 от 28.05.2021).

*Согласно Выписке на земельный участок из ЕГРН от 11.07.2025 № КУВИ-001/2025-138148478.*

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разращённого использования: под существующие здания и сооружения завода.

1.4. Особые отметки в отношении объекта продажи:

Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Сведения о включении объекта продажи в реестр объектов культурного наследия: Является выявленным объектом культурного наследия, 661710842530005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Здание Госстраха, 2011-03-10, 207-ПП решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.

В отношении Объекта продажи установлено: охранное обязательство, утверждённое приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 26.09.2018 № 379 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – охранное обязательство), являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Требования к сохранению объекта культурного наследия определены в соответствии с положениями статьи 47.2. Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ, требования к содержанию объекта культурного наследия определены в соответствии с положениями статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ, требования к использованию объекта культурного наследия определены в соответствии с положениями статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ, требования к обеспечению доступа к объекту культурного наследия определены в соответствии с положениями статьи 47.4 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ.

**2. Предмет Договора**

2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Объект продажи:

нежилое отдельно стоящее строение с пристроями площадью 4802,7 кв. метра с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9, являющегося объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха», принадлежащее на праве собственности ОАО «Уралбиофарм» (ИНН: 6661000152, ОГРН: 1026605613396) (запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости 66-01/01-316/2001-203 от 20.11.2001), а Покупатель обязуется принять указанный Объект продажи и уплатить за него цену в размере и порядке, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на Объект продажи возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре недвижимости.

2.3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объект продажи не продан, не является предметом залога, в споре и под арестом не состоит.

**3. Стоимость Объекта продажи**

3.1. Цена настоящего Договора, установленная по итогам аукциона на основании протокола от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ в соответствии с п. \_\_\_\_\_\_\_ Постановления Правительства Свердловской области от 16.03.2023 № 183-ПП, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, включая НДС *(Если деятельность не облагается НДС, соответственно указывать: «НДС не облагается на основании письма ИФНС об упрощенной системе налогообложения» или делать ссылку на нормативный акт, определяющий освобождение от оплаты НДС).*

На основании п. 4 ст. 161 гл. 21 Налогового кодекса Российской Федерации при реализации на территории Российской Федерации имущества, реализуемого по решению суда, налоговая база определяется исходя из цены реализуемого имущества. В этом случае налоговыми агентами признаются органы, организации или индивидуальные предприниматели, уполномоченные осуществлять реализацию указанного имущества.

Налоговым агентом является государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области», на которое в соответствии с названным Кодексом возложены обязанности по исчислению, удержанию у налогоплательщика и перечислению налога в бюджетную систему Российской Федерации.

3.2. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, внесенный Покупателем, засчитывается в счет оплаты по договору купли-продажи.

В случае если внесенный Покупателем задаток превышает цену по Договору, он подлежит перерасчету и возврату Покупателю.

3.3. За вычетом суммы задатка Покупатель обязан единовременно уплатить оставшуюся сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в безналичном порядке не позднее 5 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи по следующим реквизитам:

ИНН/КПП 6658008602/667001001, Получатель: Министерство финансов Свердловской области (ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области», л/с 05010262770), номер счета получателя средств (р/счет): 03222643650000006200, банк: Уральский ГУ Банка России//УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК: 016577551, номер счета банка получателя средств (корр. счет): 40102810645370000054, УИН (код «22») - 0, КБК - 0, ОКТМО - 0.

В платежном поручении, оформляющем оплату, должны быть указаны сведения о наименовании Покупателя, номер, наименование и дата настоящего Договора.

3.4. Моментом оплаты считается день зачисления на счет, указанный Продавцом, суммы, указанной в п. 3.3. Договора.

Документальное подтверждение оплаты подтверждается платежным поручением и выпиской с лицевого счета, на который зачисляется сумма оплаты.

**4. Обязанности Сторон**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Объект продажи по акту приема-передачи (Приложение № 1) в течение 10 рабочих дней с даты полной оплаты цены Объекта продажи, указанной в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.2. Обеспечить проведение мероприятий по государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объект продажи в соответствии с требованиями, установленными федеральным законодательством о проведении государственной регистрации права собственности.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Нести бремя расходов по подготовке всех документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (кроме случаев, когда Покупатель освобождается от уплаты государственной пошлины в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации и представляет документ, подтверждающий право на такое освобождение).

4.2.2. Направить от своего имени в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, заявления и иные документы, необходимые для государственной регистрации перехода права на Объект продажи со стороны Покупателя в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в том числе оплату государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Покупателя на Объект продажи.

4.2.3. Выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством, в том числе порядок и условия их выполнения.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае нарушения установленного пунктом 3.3 настоящего Договора срока внесения денежных средств в счет оплаты Продавец вправе потребовать от Покупателя оплаты неустойки, устанавливаемой в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

5.2. Просрочка внесения денежных средств в счет оплаты имущества в сумме и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора, не может составлять более пяти дней (далее – «допустимая просрочка»). Просрочка свыше пяти дней считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате.

Продавец в течение 3 (трех) дней с момента истечения допустимой просрочки, направляет Покупателю заказным письмом уведомление о расторжении Договора, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору прекращаются, задаток Покупателю не возвращается. Оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

5.3. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.4. Расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от уплаты неустойки в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения соответствующей Стороной своих обязанностей по настоящему Договору.

5.5. Ответственность Сторон, не урегулированная настоящим Договором, устанавливается действующим законодательством.

**6. Изменение договора**

Все изменения и дополнения к Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой его частью, оформляются на бумажном носителе, подписанном собственноручной подписью, за исключением случаев, когда федеральным законом или принятым в соответствии с ним нормативно-правовым актом допускается их оформление электронными документами, подписанными квалифицированной электронной подписью.

**7. Разрешение споров**

7.1. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему договору или в связи с ним, а также в случае нарушения сторонами своих обязательств, решаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензий составляет 5 (пять) рабочих дней с даты получения.

7.2. Споры, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются в Арбитражном суде Свердловской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

8.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

1. **Антикоррупционная оговорка**
   1. При исполнении своих обязательств по 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, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.
   2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Покупателя о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: указаны в разделе 11 договора.

* 1. Каналы уведомления Продавца о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: Fiso@egov66.ru, официальный сайт http://fiso96.ru/, телефон доверия (343) 229-04-07, функционирует в автоматическом режиме и оснащен системой записи поступающих сообщений на рабочую станцию. Прием и запись сообщений по «телефону доверия» осуществляется ежедневно в круглосуточном режиме. Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения, рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения, сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.
  2. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.
  3. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.
  4. Стороны информируют в письменной форме Департамент противодействия коррупции и контроля Свердловской области о случаях коррупционных нарушений не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**10. Заключительные положения**

* 1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Право собственности на Объект продажи переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности и регистрации в органе, осуществляющим государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав. Основанием для государственной регистрации перехода права собственности на Объект продажи является Договор.
  2. . Настоящий Договор составлен в 3 идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 2 экземпляра для Продавца, 1 экземпляр для Покупателя.

10.3. К настоящему Договору прилагаются и являются неотъемлемой частью договора:

Приложение № 1 – Акт приема-передачи;

Приложение № 2 – Копия охранного обязательства, утверждённого приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 26.09.2018 № 379 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

1. **Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: | Покупатель: |
| ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области»   |  | | --- | | Юридический и фактический адрес: 620219,  г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111  тел: 8(343) 229-00-07; e-mail: fiso@egov66.ru  ИНН/КПП 6658008602/667001001,  Получатель: Министерство финансов Свердловской области (ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области», л/с 05010262770)  Номер счета получателя средств (р/счет): 03222643650000006200  Банк: Уральский ГУ Банка России//УФК по Свердловской области г. Екатеринбург  БИК: 016577551  Номер счета банка получателя средств (корр. счет): 40102810645370000054  УИН (код «22») - 0  КБК - 0, ОКТМО - 0  Председатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Д.А. Савин/ | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1

к Договору купли-продажи

**АКТ приема-передачи**

г. Екатеринбург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_ года

Основание: Договор купли-продажи № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Настоящий акт составлен о том, что Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области», в лице председателя Савина Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, передал, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, принял нежилое отдельно стоящее строение с пристроями площадью 4802,7 кв. метра с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9, являющегося объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха», принадлежащее на праве собственности ОАО «Уралбиофарм» (ИНН: 6661000152, ОГРН: 1026605613396) (запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости 66-01/01-316/2001-203 от 20.11.2001).

Имущество продается в том виде, комплектности и состоянии, в каком оно есть на момент реализации.

Покупатель произвел осмотр объекта незавершенного строительства, претензий в отношении переданного имущества не имеет.

Продавец: Покупатель: