

Договор № _____
купи-продажи на аукционе нежилого здания и земельного участка

г.Боровск

« _____ » _____ 2020 года

Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск, действующая от имени муниципального образования городское поселение город Боровск, на основании Решения Городской Думы: №84 от 30.12.2019г. «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение город Боровск на 2020 год»,

в соответствии с Протоколом _____ от _____ 2020 года № об итогах проведения электронного аукциона, в лице **ВрИО Главы администрации муниципального образования городского поселения город Боровск Бодровой Анжелики Якубовны** действующего на основании Положения, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

и _____, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество, указанное в п. 1.2. настоящего договора, а Покупатель обязуется принять эту недвижимость и уплатить за неё определённую настоящим договором денежную сумму.

1.2. Предметом договора является – **Нежилое здание площадью 153,6 кв.м с кадастровым №40:03:100167:74 (далее - Объект), и земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 кв.м, для размещения и обслуживания нежилого здания (далее-Участок), расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 51.**

1.3. Объект является собственностью муниципального образования городское поселение город Боровск, на основании Решения Городской Думы муниципального образования городское поселение город Боровск от 25.07.2018 №35; Постановления Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск Боровского района Калужской области от 08.04.2019 №147, что подтверждается записью регистрации №40:03:100167:74-40/003/2019-1 от 31.07.2019 г.

1.4. Объект расположен на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:03:100167:241, площадью 560 кв.м., с разрешенным использованием: для размещения и обслуживания нежилого здания по адресу Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51.

Земельный участок является собственностью муниципального образования городское поселение город Боровск, на основании статьи 3.1 Федерального Закона от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации (в ред. от 30.06.2006 года) от 25.10.2001 №137-ФЗ, запись регистрации №40:03:100167:241-40/003/2019-2 от 26.08.2019.

1.5. Согласно статье 552 Гражданского кодекса РФ и статье 35 Земельного кодекса РФ Покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый Объект и необходимый для его использования.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора указанное в п. 1.2. Здание и Участок никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом и запретом не состоят.

2. Срок действия договора

2.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

3. Обременения

3.1. Существующие ограничения (обременения) права здания и земельного участка не зарегистрированы.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Начальная цена продажи Объекта и Участка на аукционе составляла: 869 840 (восемьсот шестьдесят девять тысяч восемьсот сорок) руб. (с НДС), (в т.ч. нежилое здание площадью 153,6 кв.м – 96 240 руб. с НДС, земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 – 773 600 руб. НДС не облагается).

4.2. Цена продажи Здания и Участка по результатам аукциона составила: _____, в том числе: цена здания _____, цена земельного участка _____

- 4.3. Сумма к оплате за Объекта по настоящему договору составляет: _____
- 4.4. Сумма к оплате за Участок по настоящему договору составляет: _____
- 4.5. Покупатель оплачивает цену Объекта и Участка (пункт 4.3, пункт 4.4. Договора) одновременно в течение 10 банковских дней с момента заключения настоящего Договора.

Оплата Объекта производится в рублях по следующим реквизитам:

Наименование получателя: УФК по Калужской области (Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск) **ИНН 4003016694, КПП 400301001;**

БИК 042908001 к/с нет **Банк:** Отделение Калуга г.Калуга;

р/с 40302810529083000216 ОКТМО 29606101;

код бюджетной классификации: 003 1 14 02053 13 0000 410.

Оплата Участка производится в рублях по следующим реквизитам:

ИНН 4003016694, КПП 400301001, УФК по Калужской области (Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск), расчетный счет **40302810529083000216**, БИК 042908001, Отделение Калуга г. Калуга, **ОКТМО 29606101**, Код бюджетной классификации: 003 1 14 06025 13 0000 430.

4.6. Право собственности у Покупателя на Объект и Участка возникает с момента государственной регистрации перехода права, которая может быть произведена только **после полной оплаты** Покупателем приобретаемого Объекта и Участка и поступления денежных средств, в соответствии с п.4.3 и п. 4.4. настоящего договора и подписания сторонами акта приёмки-передачи

5. Обязательства сторон

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. Передать Покупателю Объект и Участок в трёхдневный срок с момента оформления договора по акту приёма-передачи с приложением соответствующих документов.

5.1.2. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Участок и нести полную ответственность за их достоверность.

5.2. Покупатель обязуется:

5.2.1. Произвести оплату стоимости Объекта и Участка в точном соответствии с условиями настоящего договора

5.2.2. Принять по акту приёма-передачи Объект и Участок, являющиеся предметом настоящего договора.

5.2.3. Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на Объект и Участок за свой счет и предоставить Продавцу копию свидетельства о государственной регистрации права на Объект и Участок.

5.3. Стороны обязуются:

5.3.1. В период действия настоящего договора добросовестно исполнять его условия, информировать друг друга об их выполнении, не совершать деяний (действий или бездействия), способных нанести другой стороне имущественный либо моральный вред.

6. Переход прав и обязанностей.

6.1. Право собственности на Объект и Участок переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Боровском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, после чего Покупатель принимает на себя обязанность по уплате налогов на недвижимость, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Здания

6.2. Покупатель не вправе отчуждать Объект и Участок до его полной оплаты в соответствии с настоящим договором.

6.3. Техническое состояние приобретаемого Объекта и право пользования земельным участком Покупателю известны, претензий не имеется.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит на Покупателя с момента подписания акта приема-передачи

7. Ответственность Сторон

7.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. При несвоевременном перечислении платежа Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 % за каждый день просрочки.

7.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

8. Изменение и расторжение договора.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Настоящий договор подлежит расторжению в случае

- неоплаты Покупателем платежа согласно п.4.3 и п.4.4. настоящего договора.

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9. Особые условия договора

9.1. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского поселения город Боровск здание и земельный участок расположены в зоне Ж5- «Зона исторической жилой застройки», в которой должны соблюдаться, в том числе, следующие градостроительные регламенты:

- Высота объекта капитального строительства не может превышать 2-х этажей, допускается третий этаж в мансардном исполнении. При этом крыша должна быть двухскатной (не ломаной), либо с верхней полуvalьмой. Уклон ската крыши не должен превышать 30 градусов, линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м. от уровня пола мансардного этажа. Максимальная высота цоколя в районе входа в здание не должна превышать 1,2 метра;

- Протяженность главного (уличного) фасада объекта капитального строительства не должна превышать 12 метров для индивидуального жилого дома и 28 метра для многоквартирного малоэтажного жилого дома и не жилых объектов капитального строительства. При необходимости строительства объектов с протяженностью уличного фасада более 28 метров, проектом следует предусмотреть членение фасада применяя ризолиты, эркеры и иные архитектурно-планировочные и декоративные приемы оформления фасадов;

-В целях сохранения стилового образа исторической застройки вводятся ограничения по применению строительных и отделочных материалов при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства:

- При оформлении фасадов не допускается применение пластиковых и металлопластиковых материалов. В качестве кровли не допускается применение всех видов мягкой кровли, а также кровельной щепы и гонта;

- При оформлении окон не допускается применение оконных блоков витринного или вагонного типов (без переплета). Приветствуется применение резных наличников;

- При устройстве уличных заборов допускается применение кирпича, оштукатуренного кирпича, природного камня, обрезной и не обрезной тес, а также сочетание этих материалов. Не допускается применение металлических сеток, металлических листов, пластиков и металлопластиков;

-При принятии колористического решения оформления фасадов следует руководствоваться следующими принципами:

- Крыша должна быть темнее основного цвета стены, цоколь – темнее крыши;

- Избегать ярких (открытых) цветов для стен. Окрашивание стен следует производить красками пастельных тонов на основе белил. Такие элементы фасада как карнизы, оконная и дверная обалничка, пилястры, полуколонны, балясины окрашивать в белый цвет. Основной цвет стен не должен иметь более двух оттенков;

- При необходимости выделения на фасаде отдельных его фрагментов (ризалит, рустованная часть первого этажа и т.п.) допускается в окрашивании фасада двух цветов на контрасте;

- Цвета кровельных материалов следует подбирать таким образом, чтобы исключить «растворение» крыши в небе. В соответствии с этим требованием следует избегать использования кровельных материалов светлых тонов, всех оттенков синего и голубого цветов.

9.2. В соответствии с Решением исполнительного комитета Калужского областного совета народных депутатов от 14.11.1983 №766 об утверждении проектов охранных зон для памятников истории и культуры г. Боровска и ансамбля бывшего Пафнутьев-Боровского монастыря» здание и земельный участок расположены в зоне регулирования застройки.

В зоне регулирования застройки могут выполняться следующие работы при обязательном согласовании с органами охраны памятников:

- ремонт и частичная реконструкция, с сохранением фасадов и габаритов зданий и сооружений исторической среды;

- строительство 2-3-этажных жилых зданий, композиционно увязанных со сложившейся застройкой;

- озеленение и благоустройство, не снижающее общей выразительности зоны;

- строительство административно-общественных зданий по индивидуальным проектам.

В зоне регулирования застройки запрещается:

- закрывать памятники новыми зданиями со стороны их обзора;

- создавать фон памятнику из новых зданий со стороны их обзора;

– размещение промышленных предприятий, транспортно-складских и других объектов, создающих большие грузовые потоки, загрязняющих воздушный бассейн и водоемы, опасных в пожарном отношении.

9.3. На момент заключения настоящего договора Покупателю известно состояние, основные характеристики Здания, условия пользования земельным участком, в связи с чем претензии по данным основаниям Продавцом не принимаются.

9.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, имеет для Сторон обязательную силу и действует до момента полного исполнения обязательств по настоящему договору.

9.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с выполнением настоящего договора или связанные с ним, должны решаться на основе двухсторонних договоренностей, а при невозможности прийти к согласованному решению, разрешение споров переносится на рассмотрение суда по месту исполнения договора. Местом исполнения настоящего договора считать город Боровск Калужской области.

9.6. Все правоотношения сторон, не урегулированные в настоящем договоре, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

10. Юридические адреса и реквизиты сторон

Продавец:

Администрация муниципального образования
городское поселение город Боровск
Адрес: 249010, Калужская область, г.Боровск, ул.
Советская, 5, тел. 4-11-50, факс. 4-29-00

ИНН 4003016694 КПП 400301001
БИК 042908001 Отделение Калуга г.Калуга
Р/с 40302810529083000216

ВрИО Главы
администрации _____ (_____)

Покупатель:

**Акт
приёма -передачи нежилого здания и земельного участка.**

г.Боровск

от _____ 2020года

Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск, действующая от имени муниципального образования городское поселение город Боровск, на Решения Городской Думы: №84 от 30.12.2019г. «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение город Боровск на 2020 год», в соответствии с Протоколом _____ от _____ 2020 года № _____ об итогах проведения аукциона, в лице ВрИО Главы администрации _____, действующего на основании Положения, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи на аукционе нежилого здания и земельного участка № _____ от _____ 2020 года Продавец передал, а Покупатель принял: **Нежилое здание площадью 153,6 кв.м с кадастровым №40:03:100167:74 (далее - Объект), и земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 кв.м, для размещения и обслуживания нежилого здания (далее-Участок), расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 51 .**

- 2.Обременения (ограничения) имущества: не зарегистрировано
3. Техническое состояние приобретаемого Объекта и право пользования земельным участком, в соответствии с условиями настоящего договора, Покупателю известны, претензий не имеется.
4. Покупатель не имеет претензий относительно сроков и размера оплаты за приобретаемое Здание и участок.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи на аукционе нежилого здания и земельного участка от _____ 2020г. № _____.
6. Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.
- 7.Подписи Сторон:

Продавец:

ВрИО Главы администрации _____ (_____)

Покупатель:

_____ (_____)