

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

г. Боровск

« _____ » _____ 202__ года

Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск, действующая от имени муниципального образования городское поселение город Боровск, на основании Решения Городской Думы муниципального образования городское поселение город Боровск от 28.09.2022 года № 65 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение город Боровск на плановый период с 17 октября 2022 года по 17 октября 2023 года»,

в соответствии с Протоколом _____ от _____ 202__ года № об итогах проведения электронного аукциона, в лице **Главы администрации муниципального образования городское поселение 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 155,7 кв.м с кадастровым номером 40:03:100151:94 (далее – Здание), расположенное по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Калужская, д.30, с одновременным отчуждением **земельного участка** с кадастровым номером 40:03:100151:227, из земель населенных пунктов площадью 1800 кв.м, для размещения и обслуживания нежилого здания (далее – Участок), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.30.

1.3. Здание является собственностью муниципального образования городское поселение город Боровск, на основании Решения Городской Думы муниципального образования городское поселение город Боровск от 31.10.2018 №47 «О включении в состав муниципальной казны муниципального образования городское поселение город Боровск жилых помещений»; Постановления Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск Боровского района Калужской области от 08.04.2019 №146 «О переводе жилого помещения- жилого дома с квартирами, расположенного по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Калужская, дом 30 в разряд нежилого», что подтверждается записью регистрации №40:03:100151:94-40/003/2019-1 от 31.07.2019 г.

1.4. Здание расположено на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:03:100151:227, площадью 1800 кв.м., с разрешенным использованием: для размещения и обслуживания нежилого здания, по адресу Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.30.

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 №40:03:100151:227-40/003/2019-4 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 Зданием 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 не зарегистрированы

3.2. Установлены ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (ВЫПИСКА из ЕГРН на земельный участок раздел 4.1).

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Начальная цена продажи Здания и Участка на аукционе составляла: 1 654 400 (один миллион шестьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста) руб. (с НДС), (в т.ч. нежилое здание площадью 155,7 кв.м – 110400 (сто десять тысяч четыреста) руб. с НДС, земельный участок с кадастровым номером 40:03:100151:227 – 1544000 (один миллион пятьсот сорок четыре тысячи) руб. НДС не облагается).

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

4.2.1. Сумма задатка составляет 10% от начальной цены предмета аукциона: _____.

4.3. Сумма к оплате за Здание по настоящему договору составляет: _____

4.4. Сумма к оплате за Участок по настоящему договору составляет: _____

4.5. Покупатель оплачивает цену Здания и Участка (пункт 4.3, пункт 4.4. Договора) единовременно в течение 5(пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

Оплата Здания производится в рублях по следующим реквизитам:

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

БИК 012908002 к/с Единый казначейский счет 40102810045370000030 **Банк:** Отделение Калуга Банка России/УФК по Калужской области г.Калуга

р/с казначейский счет 03100643000000013700; ОКТМО 29606101;

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

Оплата Участка производится в рублях по следующим реквизитам:

Наименование получателя: УФК по Калужской области (Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск)

ИНН 4003016694, КПП 400301001, БИК 012908002 к/с Единый казначейский счет 40102810045370000030 **Банк:** Отделение Калуга Банка России/УФК по Калужской области г.Калуга

р/с казначейский счет 03100643000000013700; ОКТМО 29606101;

Код бюджетной классификации: 003 1 14 06025 13 0000 430.

4.6. Право собственности у Покупателя на Здание и Участок возникает с момента государственной регистрации перехода права, которая может быть произведена только **после полной оплаты** Покупателем приобретаемого Здания 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 Здание 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 Здание и Участок и нести полную ответственность за их достоверность.

5.2. Покупатель обязуется:

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

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

5.2.3. Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на Здание и Участок за свой счет и предоставить Продавцу копию свидетельства о государственной регистрации права на Здание 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 бездействий), способных нанести другой стороне имущественный либо моральный вред.

6. Переход прав и обязанностей.

6.1. Право собственности на Здание и Участок переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении 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 Здание и Участок до его полной оплаты в соответствии с настоящим договором.

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

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Здания 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 Приказом Министерства Культуры Российской Федерации от 07 октября 2020 года, № 1196 зарегистрированный в Министерстве юстиции Российской Федерации регистрационный № 63153 от 16.04.2021 года «О включении города Боровска Калужской области в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении предмета охраны, границ территорий и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения города Боровска Калужской области» здание и земельный участок расположены в зоне высокой степени сохранности историко-градостроительной среды, с наличием большого количества объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов-***Зона исторической застройки центральной части (ЗИЗ.2)***

9.2. В Зоне исторической застройки центральной части (ЗИЗ.2) установлены требования к градостроительным регламентам для исторически ценных градоформирующих объектов:

Разрешается:

- Сохранение, ремонт, капитальный ремонт, реконструкция;

- Демонтаж аварийных конструкций (в случае угрозы ухудшения эксплуатационного состояния), с последующим восстановлением, с учетом его местоположения, архитектурно-стилистических решений, материалов отделки фасадов и крыши, декоративных элементов, пропорций оконных и дверных проемов, отметок расположения карнизов, оконных проемов, декоративных элементов, карнизов, конька кровли;

- изменение с учетом параметров зоны и регламентных участков объемно-пространственных характеристик (применительно только к частям здания, не выходящим на территории общего пользования), вглубь квартала с учетом воспроизведения (повторения принципа) его конструктивных характеристик, декоративных элементов и стилистических решений.

Запрещается:

- изменение характера расстекловки оконных заполнений, выходящих на территорию общего пользования;

- изменение характера заполнения дверных проемов, выходящих на территорию общего пользования;

- использование пластиковых и металлопластиковых конструкций в заполнении оконных и дверных проемов;

- устройство на фасадах (выходящих на территории общего пользования) новых входов, порогов, крылец, террас и навесов, если их наличие ранее не доказано научно-проектной документацией;

- повреждение и демонтаж элементов исторического декора на фасадах;

- Минимальная площадь земельного участка для ИЖС- 600 кв.м.

- Максимальная площадь земельного участка – в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГП город Боровск;

- Максимальный процент застройки земельного участка – не устанавливается.

9.3. Для основного строения (главного дома) с прочими (хозяйственными постройками) для следующих видов разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство - до 50% для существующих застроенных земельных участков;
 - приусадебный земельный участок - до 40% для вновь образуемых земельных участков;
- Для других видов разрешенного использования – в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГП город Боровск.

9.4. Расположение объектов капитального строительства на участке:

при реконструкции на ранее застроенном участке:

- Основное строение без отступа относительно линии застройки, хозяйственное (служебное) строение с отступом от линии застройки и (или) в глубине участка; вдоль линии застройки ворота и (или) ворота с калиткой (ограждение);
- Основное строение и хозяйственное (служебное) строение без отступа относительно линии застройки (в одну линию) соединены между собой воротами, воротами с калиткой, ограждением
- Для вновь образованных и незастроенных участков, при условии невозможности размещения основного строения вдоль линии застройки с учетом требований пожарной безопасности;
- С отступом от линии застройки основного строения и хозяйственного (служебного) строения, при условии закрепления линии застройки глухим ограждением с воротами/воротами и калиткой.

9.5. Требования к градостроительным регламентам для основного строения, сооружения

- Максимальная этажность- 2 этажа;

- Максимальная отметка объекта капитального строительства от существующего уровня земли до конька кровли для следующих видов разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство
 - приусадебный земельный участок
- 1-этажного - 7 м
2-этажного - 9 м

За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания;

Для остальных видов разрешенного использования - 10 м;

Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки:

Одноэтажный кирпичный, деревянный двухэтажный деревянный, кирпичный, смешанный;

Застройка должна производиться с учетом традиционных архитектурных форм, метрических и пропорциональных параметров элементов фасадов, характерных для архитектуры города Боровска Калужской области XIX - начала XX веков.

Максимальная протяженность уличного фасада объекта капитального строительства:

- в габаритах утраченных зданий, но не более 12 м;

- для зданий, имеющих угловое расположение максимальная длина одного из уличных фасадов 20 м.

Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, слуховые окна, фронтоны, аттики):

Разрешается:

- Тип формы крыши (кровли) - четырехскатная, вальмовая;
- Угол наклона крыши (кровли) - от 20 до 35 градусов;
- Слуховые окна, фронтоны, аттики, парапеты, дымоходы и вентканалы в виде печных труб, водосточные трубы как элементы соответствующего архитектурного стиля.

Запрещается:

- Устройство односкатных кровель, мансардных кровель с конструкциями ломаной формы, кровель с уклоном более 40 градусов;
- Архитектурные акценты в завершениях зданий и сооружений (шатры, башни, шпили и подобное)
- Использование кровельных покрытий с высокой светоотражающей способностью.

Основные отделочные материалы, заполнение оконных проемов, козырьки над входами в здание, расположенными на уличном фасаде:

- Фасады - штукатурка, побелка, обшивка деревянной рейкой, открытая кирпичная кладка из керамического (красного) кирпича;
- Кровля - металл с фальцевым соединением, окрашенный металл;
- Заполнение оконных проемов - деревянные рамы, деревянные стеклопакеты с Т-образным переплетом;
- Козырьки - металлические кованые, деревянные с резными элементами и без, с покрытием кровли из металла, как элемента соответствующего архитектурного стиля;
- Наличники - рамочные наличники с резными декоративными элементами;
- Печные и вентиляционные трубы кирпичные с металлическими дымоходами.

Запрещается:

- Использование кровельных покрытий и покрытий козырьков с высокой светоотражающей способностью, за исключением завершений культовых зданий и сооружений

любые виды черепицы.

Цветовое решение:

Разрешается:

- Фасады - светлые оттенки серой, коричневой и охристой, синей, голубой, зеленой гаммы, белый цвет, цветовое решение определяется на основании историко-архивных или натуральных исследований;
- Декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы и подобное) - предпочтение белому цвету, контрастное цветовое решение, сочетающееся с цветом стен, исключение ярких открытых цветов;
- Цоколь - белый, оттенки серого, коричневого цвета;
- Кровли - сурик, оттенки серых, оттенки коричневых и темно-зеленых тонов.

Запрещается:

- Для фасадов - яркие открытые цвета, светоотражающие отделочные материалы;
- Для кровельных покрытий и покрытий козырьков - строительные и отделочные материалы с высокой светоотражающей способностью, за исключением завершений культовых зданий и сооружений.

9.6. Требования к градостроительным регламентам для хозяйственного (служебного) строения:

Максимальная отметка от существующего уровня земли до конька кровли- от отметки земли до конька кровли не выше 2/3 высоты основного строения;

Разрешенный тип кровли:

- Двускатная, четырехскатная, вальмовая.

Запрещается:

- Кровля мансардного типа с переломами;
 - Архитектурные акценты в завершениях зданий и сооружений (шатры, башни, шпили и подобное)
- Основные строительные материалы конструктивных элементов: не регламентируются;
- Основные отделочные материалы, заполнение оконных проемов, козырьки над входами в здание, расположенными на уличном фасаде:
- Материал кровли - традиционный и современный композитный;
- Запрещается использование материалов с высокой светоотражающей поверхностью, керамической черепицы;
- Отделка фасадов - обшивка деревянной рейкой, штукатурка, кладка керамического (красного) кирпича.

Цветовое решение:

Разрешается:

- Кровля - сурик, оттенки серых, оттенки коричневых и темно-зеленых тонов;
- Фасады - идентичные для основного строения, натуральный цвет кирпичной кладки (керамического кирпича), деревянной обшивки;
- Цоколь - белый, оттенки серого, коричневого цвета.

Запрещается:

- Для кровли - использование в покрытии строительных материалов с высокой светоотражающей способностью;
- Для фасадов - яркие открытые цвета.

Элементы благоустройства:

Разрешается:

- Ограждения высотой не более 2 м;
- Материал ограждения - открытая кирпичная кладка и металл (для пилонов и столбов); дерево
- Ворота и калитки с несущими деревянными и кирпичными конструкциями с глухим деревянным заполнением по высоте забора, с кровлей до конька до 3 м;

Цветовое решение - натуральный цвет;

- деревя, открытая кирпичная кладка (для столбов ограждений и пилонов), побелка по кирпичу, -окраска по штукатурке светлыми тонами, окраска в соответствии с цветовым решением основного строения;
- Материал для ограждений между участками не регламентируется.

Запрещается:

- Устройство ограждений из профилированных листов и сборных железобетонных элементов;
- Использование строительных материалов с высокой светоотражающей способностью;

Дополнительные требования:

- Установка на фасадах информационных конструкций (вывесок) в виде отдельных букв и знаков не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа высотой не более 0,4 м, без использования открытого способа свечения.

9.7. 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.

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

9.9. 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.

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

9.11. 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:

Покупатель:

**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

Отделение Калуга Банка России/УФК по
Калужской области г. Калуга

Единый казначейский счет

40102810045370000030

р/с казначейский счет 03100643000000013700

Глава

Администрации МО ГП город Боровск

_____ (А.Я. Бодрова)

Акт
приёма -передачи нежилого здания и земельного участка.

г.Боровск

от _____ 202__ года

Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск, действующая от имени муниципального образования городское поселение город Боровск, на основании Решения Городской Думы муниципального образования городское поселение город Боровск от 28.09.2022 года № 65 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение город Боровск на плановый период с 17 октября 2022 года по 17 октября 2023 года», в соответствии с Протоколом ___ от _____ 202__ года № ___ об итогах проведения аукциона, в лице Главы администрации муниципального образования городское поселение 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», составили настоящий акт о **нижеследующем**:

1. В соответствии с Договором купли-продажи на аукционе нежилого здания и земельного участка № ___ от _____ 202__ года Продавец передал, а Покупатель принял:

Нежилое здание площадью 155,7 кв.м с кадастровым номером 40:03:100151:94 (далее – Здание), расположенное по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Калужская, д.30, с одновременным отчуждением **земельного участка** с кадастровым номером 40:03:100151:227, из земель населенных пунктов площадью 1800 кв.м, для размещения и обслуживания нежилого здания (далее – Участок), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.30.

2. Существующие ограничения (обременения) права здания не зарегистрированы.

3. Установлены ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (ВЫПИСКА из ЕГРН на земельный участок раздел 4.1).

4. Техническое состояние приобретаемого Здания и право пользования земельным участком, в соответствии с условиями настоящего договора, Покупателю известны, претензий не имеется.

5. Покупатель не имеет претензий относительно сроков и размера оплаты за приобретаемое Здание и участок.

6. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи на аукционе нежилого здания и земельного участка от _____ 202__ г. № ___.

7. 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.

8. Подписи Сторон:

Продавец:

Покупатель:

Глава
Администрации МО ГП город Боровск
_____ (А.Я. Бодрова)

_____ (_____)