

Договор купли-продажи земельного участка с домом

№ ____/____

г. Москва

«____» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Монолог-проект», ОГРН 1137746360730, ИНН 7733840170, адрес места нахождения: 127287, г. Москва, 4-й Вятский пер., д. 18, корп. 2, офис 3, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице **Соловьева Максима Николаевича**, действующего на основании доверенности, с одной стороны, и

_____, именуем ___ в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее также – **Договор**), о следующем:

Термины и определения

Коттеджный поселок - коттеджный поселок «Ботаника», расположенный в Рузском городском округе, д. Ваюхино;

Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 50:19:0050318:____, площадью _____ кв. м, категория участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Московская область, р-н Рузский, д Ваюхино. Земельный участок соответствует участку ___ на плане Коттеджного поселка <https://kpbotanika.ru/genplan/>. На дату заключения настоящего Договора Земельный участок находится в собственности Продавца;

Дом – расположенный на Земельном участке индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 50:19:0050318:___ по проекту «_____», площадью _____ кв. м, этажность - 2 этажа, адрес: Московская область, р-н Рузский, д Ваюхино, оформление внешней отделки и комплектация представлены в Приложении 5, состав внешней отделки согласно Приложению 6.

1. Предмет и цель Договора

Продавец передает Покупателю в собственность Земельный участок с Домом, а Покупатель уплачивает за это цену в размере _____ рублей (далее также - Цена Договора), из которых _____ рублей - Цена Земельного участка, а _____ рублей - Цена Дома. Земельный участок с Домом также совместно именуется «**Объект**».

Часть Цены Договора в размере _____ рублей оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателя. Часть стоимости Объекта в размере _____ рублей оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных Покупателю в соответствии с Кредитным договором № _____ от _____ (далее **Кредитный договор**), заключенным в: Москва, ПАО СБЕРБАНК, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225,

корреспондентский счет 30101810400000000225 (далее также «Банк»). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. В соответствии с условиями Кредитного договора **Земельный участок с Домом обременяются ипотекой в пользу ПАО Сбербанк (п. 1 ст. 64.2, п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).**

2. Заверения и гарантии

2.1. В соответствии с условиями Договора Продавец гарантирует:

2.1.1. Передачу Покупателю Земельного участка и Дома свободными от прав третьих лиц. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора Земельный участок и Дом никому не проданы, иным образом не отчуждены, под залогом и арестом не состоят, в аренду не переданы, не являются предметом долга, на них не обращено взыскание, Земельный участок и Дом не обременены иным образом, а также то, что право собственности Продавца никем не оспаривается. **Зарегистрированные лица отсутствуют, домовая книга не ведется;**

2.1.2. Обеспечение Земельного участка с Домом, передаваемых Покупателю, электроснабжением мощностью 15 кВт;

2.1.3. Завершение строительства временных дорог из щебеночного покрытия на всей территории Коттеджного поселка на дату подписания Договора;

2.1.4. Асфальтирование улично-дорожной сети Коттеджного поселка после завершения активной фазы строительства. Ширина проездов 15 м;

2.1.5. Завершение строительства входной группы (административно-бытовой корпус, въездная группа, ограждения, элементы благоустройства и озеленения) на дату подписания настоящего Договора;

2.1.6. Завершение строительства централизованной системы водоснабжения Коттеджного поселка на дату подписания настоящего Договора. При этом данная система состоит из следующих элементов:

– водозаборного узла, включающего в себя скважину, пробуренную «на известняк» (140 метров), и имеющую дебет, достаточный для водоснабжения всего Коттеджного поселка;

– сетей водоснабжения, подведенных к распределительному колодцу, ближайшему к Земельному участку.

2.1.7. Завершение строительства газораспределительных сетей в 2022 году. Цена подключения к системе газоснабжения (в части получения разрешения на присоединение к принадлежащим Продавцу газораспределительным сетям, подведенным к Земельному участку с Домом) составляет 300 000 (триста тысяч) рублей.

2.2. Продавец также устанавливает двухлетний гарантийный срок на Дом, а именно на следующие его составные части: фундамент, силовую часть (несущие конструкции), кровлю и стропильную систему.

2.3. В случае нарушения вышеизложенных гарантий заинтересованная Сторона вправе потребовать возмещения убытков.

2.4. Одновременно с подписанием настоящего Договора Покупатель заключает договор возмездного оказания услуг по обслуживанию Коттеджного поселка с

Ассоциацией лиц по созданию и эксплуатации инженерных коммуникаций и иной инфраструктуры коттеджного поселка «Ботаника» (далее также - **Ассоциация**), осуществляющей функции управляющей компании на территории Коттеджного поселка (далее также – договор ВОУ). Оплата по договору ВОУ начисляется с даты регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок, размер оплаты рассчитывается исходя из 500 руб. / мес. / 100 кв. м площади Земельного участка.

2.5. Покупатель обязуется в течение всего периода действия ипотеки на Объект без предварительного письменного согласия Банка: не отчуждать Объект и не осуществлять его последующую ипотеку; не сдавать Объект в аренду/наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц.

3. Порядок взаимоотношений Сторон

3.1. Расчеты по сделке купли-продажи Объекта в сумме _____ рублей производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225.

3.2. В течение 10 дней с даты окончания анализа документов Банком и согласования предоставления Покупателю Банком ипотечного кредитования:

3.2.1. Покупатель зачисляет денежные средства в размере _____ рублей на номинальный счет ООО «ЦНС», ИНН 7736249247, открытый в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, для последующей выплаты Продавцу по реквизитам расчетного счета Продавца:

ООО «Монолог-проект»

ОГРН 1137746360730

ИНН 7733840170

127287, г. Москва, 4-й Вятский пер., д. 18,

корп. 2, офис 3

Р/с 40702810738000126266

в Московском банке ПАО Сбербанк БИК

044525225

к/с 30101810400000000225

3.2.2. Стороны обращаются в Управление Росреестра по Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю и ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка (п. 1 ст. 64.2, п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

3.2.3. Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты Объекта осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247, по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, а также государственной регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка,

по следующим реквизитам:

ООО «Монолог-проект»

ОГРН 1137746360730

ИНН 7733840170

127287, г. Москва, 4-й Вятский пер., д. 18,

корп. 2, офис 3

Р/с 40702810738000126266

в Московском банке ПАО Сбербанк БИК

044525225

к/с 30101810400000000225

Перечисление денежных средств в размере _____ рублей Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Объект, указанный в разделе 1 Договора, к Покупателю и регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 64.2, п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

3.3. Залог в пользу Продавца в силу п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ не возникает.

4. Иные условия

4.1. Строительство на Земельном участке подлежит письменному согласованию с Ассоциацией в целях сохранения единой концепции архитектурного облика Коттеджного поселка.

4.2. Покупатель обязуется соблюдать требования к архитектурному стилю и другие правила, касающиеся размещения строений на участке и эксплуатации территории Коттеджного поселка (Приложение 4 к Договору).

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Споры, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не достигли согласия, они вправе передать дело в суд. При этом в случае, если рассмотрение спора отнесено к компетенции суда общей юрисдикции, такой спор передается Сторонами на разрешение Савеловского районного суда г. Москвы. В случае, если рассмотрение спора отнесено к компетенции арбитражного суда, такой спор передается Сторонами на разрешение Арбитражного суда Московской области.

6. Дополнительные условия

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, применяется законодательство Российской Федерации.

6.3. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

Приложение 1. Акт приема-передачи.

Приложение 2. Выписка из ЕГРН о Земельном участке.

Приложение 3. Выписка ЕГРН о Доме.

Приложение 4. Требования к архитектурному стилю и другие правила, касающиеся размещения строений на участке и эксплуатации территории

Приложение 5. Оформление внешней отделки и комплектация Дома.

Приложение 6. Состав внешней отделки Дома.

7. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Продавец:

ООО «Монолог-проект»

ОГРН 1137746360730

ИНН 7733840170

127287, г. Москва, 4-й Вятский пер., д. 18,

корп. 2, офис 3

Р/с 40702810738000126266

в Московском банке ПАО Сбербанк БИК

044525225

к/с 30101810400000000225

От ООО «Монолог-проект»

представитель по доверенности

Соловьев Максим Николаевич

Покупатель:

Акт приема-передачи
земельного участка с кадастровым номером 50:19:0050318:___ и расположенного на нем
индивидуального жилого дома с кадастровым номером 50:19:0050318:___

г. Москва

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Монолог-проект», ОГРН 1137746360730, ИНН 7733840170, адрес места нахождения: 127287, г. Москва, 4-й Вятский пер., д. 18, корп. 2, офис 3, далее также «Продавец», в лице Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании доверенности, с одной стороны, ПЕРЕДАЛО, а

_____, далее также «Покупатель», с другой стороны, ПРИНЯЛ_:

– земельный участок с кадастровым номером 50:19:0050318:___, площадью ___ кв. м, категория участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Московская область, Рузский район, д. Ваюхино;

– расположенный на данном земельном участке индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 50:19:0050318:___, построенный по проекту «_____», площадью ___ кв. м, этажность - 2 этажа.

Покупатель претензий в отношении состояния передаваемых земельного участка и индивидуального жилого дома не имеет.

Продавец:

Покупатель:

**От ООО «Монолог-проект»
представитель по доверенности
Соловьев Максим Николаевич**

Приложение 4. Требования к архитектурному стилю и другие правила, касающиеся размещения строений на участке и эксплуатации территории

В целях соблюдения единства архитектурного стиля в коттеджном поселке «Ботаника» установлены следующие основные требования к осуществлению застройки и эксплуатации возведенных строений и придомовой территории.

1. Основные требования к размещению строений на участке

1.1. Расстояние от строений до границ участка – не менее 3 м




1.2. Плотность застройки (% отношение площади всех строений на земельном участке к площади земельного участка) – не более 40%

1.3. На участке могут быть размещены: индивидуальный жилой дом (с возможностью регистрации по месту жительства), индивидуальный гараж, хозяйственные постройки. Организация производств и устройство подсобного хозяйства (разведение домашних животных – кур, уток, гусей, свиней, лошадей и т.д.) на земельных участках запрещены.

1.4. Высота индивидуального жилого дома – не более 12 м, этажность – не более 2 надземных этажей

1.5. Индивидуальный жилой дом и иные строения на земельном участке должны быть возведены из дерева или обшиты деревом.

1.6. Окраска в цвета:

Сосна	Палисандр
	
Серый	
	

2. Водоотведение

Дом рекомендуется оборудовать станцией полной биологической очистки (септик), обеспечивающей переработку 95-98% процентов отходов до состояния технической воды.

3. Основные требования к установке забора

3.1. Установка забора осуществляется по типовому проекту (высота – 1,4 м, материал: деревянный штакетник) посредством обращения в управляющую компанию, по согласованию с ней осуществляется выбор подрядчика.



3.2. На участках, граничащих с лесом, возможно обустройство калитки во внешнем заборе по предварительному согласованию ее установки с управляющей компанией.

4. Эксплуатация строений и придомовой территории

4.1. Жители обязаны содержать фасады домов в порядке: фасады не должны иметь облупившейся краски и потеков, следов коррозии, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми.

4.2. Внешний вид участков перед домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).

4.3. Разрешается использование архитектурной подсветки фасадов и деревьев на участке, при условии, что освещение не будет мешать соседним участкам и уличной сети.

5. Дорожное движение

Разрешенная скорость на территории коттеджного поселка 20 км/час. На всей территории закреплено преимущество пешеходов над автотранспортом. Стоянка автомобилей разрешена на внутренней территории участков. Временная парковка разрешена на специальных выделенных парковочных зонах, а также на въездах на участки при условии, что не создается помех для движения других автомобилей.

6. Иные требования

6.1. Уклон по участкам не должен допускать подтопление территорий соседних участков.

6.2. Запрещено складывать какие-либо материалы и т.п. за пределами участка или посёлка, в т.ч. при осуществлении строительства.

6.3. Коттеджный поселок «Ботаника» расположен рядом с лесным массивом, являющимся поселковой рекреационной зоной. В лесном массиве запрещается разведение костров (кроме специально отведенных для костров зон), а также любые иные действия, которые могут привести к загрязнению леса или ухудшению других характеристик лесной зоны как места отдыха.

Продавец:

Покупатель:

**От ООО «Монолог-проект»
представитель по доверенности
Соловьев Максим Николаевич**

Приложение 5.
Оформление внешней отделки и комплектация Дома

Продавец:

**От ООО «Монолог-проект»
представитель по доверенности
Соловьев Максим Николаевич**

Покупатель:

ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА:

Продавец:

**От ООО «Монолог-проект»
представитель по доверенности
Соловьев Максим Николаевич**

Покупатель:
