

Договор купли-продажи земельного участка и дома

№ _____

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, в лице генерального директора Марголина Михаила Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

_____, паспорт гражданина РФ серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, 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 _____ площадью _____ кв. м, категория участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, место нахождения: _____, соответствующий участку _____ на плане Коттеджного поселка <https://kpbotanika.ru/genplan/>.

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

1. Предмет и цель Договора

Продавец обязуется передать Покупателю в собственность Земельный участок и Дом, а Покупатель обязуется уплатить за это цену в размере и в порядке, предусмотренном п. 3.1, разделом 4 Договора.

2. Заверения и гарантии

2.1. Продавец обязуется передать Покупателю Земельный участок и Дом свободными от прав третьих лиц.

2.2. Продавец гарантирует:

2.2.1. Обеспечение Земельного участка и Дома, передаваемых Покупателю, электроснабжением мощностью 15 кВт;

2.2.2. Завершение строительства временных дорог из щебеночного покрытия на

всей территории Коттеджного поселка на дату подписания настоящего Договора;

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

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

2.2.5. 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.

2.2.6. 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) составляет 300 000 (триста тысяч) рублей.

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

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

2.5. 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 и Дом, размер оплаты рассчитывается исходя из 500 руб. / мес. / 100 кв. м площади Земельного участка.

3. Порядок взаимоотношений Сторон

3.1. В день подписания настоящего Договора Покупатель уплачивает Продавцу Цену Договора в размере _____ рублей.

Примечание. Помимо предоплаты, оплата цены договора возможна также с использованием сервиса безопасных расчетов Сбербанк. Это аналог аккредитива, обеспечивающий защиту интересов как покупателя, так и продавца. Денежные средства покупателя при подписании договора зачисляются на номинальный счет и переводятся банком продавцу только после регистрации права собственности на недвижимость за покупателем. Информацию о том, что регистрация произошла, банк получает непосредственно из Росреестра.

3.2. В течение 10 дней с даты оплаты Цены Договора Стороны обращаются в

Управление Росреестра по Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок и Дом к Покупателю.

4. Цена Договора

Цена Договора составляет _____ рублей.

5. Иные условия

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

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

6. Ответственность Сторон

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

6.2. 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.

7. Дополнительные условия

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

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

7.3. 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.

8. 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»

генеральный директор Марголин М.А.

Покупатель:

Приложение 1.
Акт приема-передачи
к Договору купли-продажи земельного участка и дома
№ _____
от _____ 2021 г.

Акт приема-передачи
земельного участка с кадастровым номером _____ и дома с
кадастровым номером _____

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, в лице генерального директора Марголина Михаила Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, ПЕРЕДАЮ,

а _____, паспорт гражданина РФ серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуем ___ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, **ПРИНЯЛ (-А)**

– земельный участок с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м, категория участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования участка – для индивидуального жилищного строительства, местоположение: _____;

– – расположенный на данном земельном участке индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 50:19:0050318:___ по проекту «_____», площадью _____ кв. м, этажность _____ - _____ 2 этажа, адрес: _____, оформление внешней отделки и комплектация представлены в Приложении 5, состав внешней отделки согласно Приложению 6.

Покупатель претензий в отношении состояния данного земельного участка и дома не имеет.

Продавец:
от ООО «Монолог-проект»
генеральный директор Марголин М.А.

Покупатель:

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:

**от ООО «Монолог-проект»
генеральный директор Марголин М.А.**

Покупатель:

Приложение 5.
Оформление внешней отделки и комплектация Дома

Продавец:
От ООО «Монолог-проект»
Марголин М.А.

Покупатель:

Приложение 6. Состав внешней отделки Дома
ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА:

Продавец:

**От ООО «Монолог-проект»
генеральный директор Марголин
М.А.**

Покупатель:
