

ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка
в коттеджном поселке «Ботаника» с условием о залоге
№ _____

г. Москва

_____ 20__ 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 **генерального директора Марголина Михаила Александровича**, действующего на основании Устава, и

гр. _____ (паспорт _____ выдан _____, зарегистрированн_____ по адресу: _____ (далее - «**Покупатель**»)), совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. **Коттеджный поселок** – коттеджный поселок «Ботаника», расположенный по адресу: Московская обл., Рузский городской округ, д. Ваюхино.

1.2. **Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м., категория: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Московская обл., Рузский городской округ, д. Ваюхино.

1.3. **Домовладение** – Земельный участок с расположенным на нем движимым и недвижимым имуществом, включая неотделимые улучшения.

1.4. **Цена Земельного участка** - согласованная Сторонами стоимость Земельного участка.

1.5. **Договор Подряда** - заключенный между Сторонами договор подряда от _____ № _____, согласно которому Продавец (Подрядчик) обязуется возвести на Земельном участке для Покупателя (Заказчика) индивидуальный жилой дом до состояния готовности «под теплый контур».

1.6. **Цена Договора Подряда** – согласованная Сторонами в разделе 2 Договора подряда от _____ № _____ цена материалов и работ по возведению на Земельном участке индивидуального жилого дома до состояния готовности «под теплый контур» согласно Техническому заданию к Договору Подряда. Порядок оплаты Цены Договора Подряда является Приложением 3 к настоящему Договору.

1.7. **Закон об ипотеке** - Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

1.8. **Управляющая компания** - Ассоциация лиц по созданию и эксплуатации инженерных коммуникаций и иной инфраструктуры коттеджного поселка «Ботаника», осуществляющая функции управляющей компании на территории Коттеджного поселка

2. Предмет Договора

2.1. Продавец передает, а Покупатель принимает в собственность Земельный участок, индивидуализирующие признаки которого указаны в п. 1.2. настоящего Договора, и уплачивает за него установленную п. 4.1. Цену Земельного участка.

2.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что

подтверждается выпиской из ЕГРН в отношении Земельного участка (Приложение 2 к Договору).

2.3. Земельный участок является оборотоспособным, передается свободным от прав третьих лиц, не является предметом спора, под залогом и арестом не состоит.

2.4. На дату заключения настоящего Договора Земельный участок свободен от движимого и недвижимого имущества.

3. Заверения и гарантии

3.1. Продавец гарантирует:

3.1.1. Обеспечение Земельного участка / Домовладения Покупателя электроснабжением мощностью 15 кВт;

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

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

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

3.1.5. Завершение строительства централизованной системы водоснабжения 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 каждому земельному участку.

3.1.6. 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.

3.2. Продавец также устанавливает двухлетний гарантийный срок в отношении дома, который будет построен на Земельном участке Продавцом или рекомендованным им подрядчиком, а именно на следующие составные части дома: фундамент, силовую часть (несущие конструкции), кровлю и стропильную систему.

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

4. Цена Договора и порядок оплаты

4.1. Цена настоящего Договора состоит из Цены Земельного участка (_____ рублей) и иных финансовых обязательств Покупателя (оплаты Цены Договора Подряда (согласована Сторонами в размере _____ руб., может быть изменена в порядке, предусмотренном Договором Подряда)).

4.2. Покупатель производит оплату Цены Земельного участка в день подписания настоящего Договора путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Продавца, указанный в разделе 9 настоящего Договора, либо путём внесения денежных средств в кассу Продавца.

4.3. Покупатель оплачивает Цену Договора Подряда в порядке и на условиях, предусмотренных Приложением 3 к настоящему Договору и Договором Подряда.

4.4. Обязанность Покупателя по перечислению платежа считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчётный счёт Продавца либо внесения денежных средств в кассу Продавца.

5. Порядок взаимоотношений Сторон

5.1. В день подписания настоящего Договора:

5.1.1. Осуществляется фактическая передача Земельного участка Покупателю по передаточному акту;

5.1.2. Покупатель уплачивает Продавцу Цену Земельного участка в размере _____ рублей.

5.1.3. Покупатель заключает с Продавцом Договор Подряда;

5.1.4. Покупатель заключает договор возмездного оказания услуг по обслуживанию Коттеджного поселка с Управляющей компанией (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.

5.2. В течение 10 дней с даты оплаты Покупателем Цены Земельного участка Стороны обращаются в Управление Росреестра по Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю и обременения Земельного участка залогом (ипотекой) в силу закона (*п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, п. 1 ст. 64.1 Закона об ипотеке*).

5.3. Финансовые обязательства Покупателя по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме только после оплаты Цены Договора Подряда.

5.4. До полного исполнения Покупателем своих финансовых обязательств по настоящему Договору (раздел 4 Договора) Покупатель вправе передавать свои права и обязанности в отношении Земельного участка третьим лицам лишь с письменного согласия Продавца.

5.5. Продавец обращается в орган регистрации прав с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке Земельного участка в течение 5 дней с даты полного исполнения Покупателем своих финансовых обязательств по Договору Подряда. Погашение записи об ипотеке осуществляется в течение 3 рабочих дней (*п. 1 ст. 25 Закона об ипотеке*).

6. Обеспечение обязательств Покупателя по настоящему Договору ипотекой

6.1. После передачи в ипотеку Продавцу Земельный участок остаётся во владении и пользовании Покупателя. В соответствии со ст. 64.2 Закона об ипотеке залог распространяется и на Домовладение.

6.2. Ипотека обеспечивает требование Продавца к Покупателю в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в том числе выплату Цены Договора Подряда или её части, процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 Гражданского кодекса РФ), неустойки, предусмотренной Договором Подряда, возмещения убытков Продавца, возмещения расходов, понесенных для обращения взыскания на Земельный участок и его реализацию, судебных издержек и иных платежей в соответствии с настоящим Договором (*ч. 1, 2 ст. 3 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»*).

6.3. Стороны согласовали, что залоговая стоимость Земельного участка

соответствует Цене Земельного участка.

6.4. Последующая ипотека Земельного участка не допускается (*ч. 2 ст. 43 Закона об ипотеке*).

6.5. Обращение взыскания на предмет ипотеки производится в судебном порядке путем продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном ст. 57 – 58 Закона об ипотеке.

6.6. В случае обращения взыскания на Земельный участок / Домовладение Покупатель обязан освободить его в течение 14 (четырнадцати) дней с момента обращения взыскания и передать Земельный участок / Домовладение организатору публичных торгов по передаточному акту, а также обратиться в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о регистрации перехода права собственности на Земельный участок / Домовладение.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. В случае:

– неоплаты Покупателем Первого платежа Цены Договора Подряда (см. Приложение 3 к настоящему Договору) в течение 30 (тридцати) дней с даты регистрации права собственности на Земельный участок, либо

– просрочки оплаты Покупателем любого из очередных платежей Цены Договора Подряда (см. Приложение 3 к настоящему Договору) на срок свыше 1 (одного) месяца;

– нарушения Покупателем своих обязательств, предусмотренных п. 5.4 настоящего Договора;

Продавец вправе, по своему выбору:

7.1.1. Обратить взыскание на Земельный участок, либо

7.1.2. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора с возвратом Земельного участка / Домовладения в собственность Продавца. Договор считается расторгнутым с даты получения Покупателем уведомления Продавца об одностороннем отказе от Договора / даты доставки уведомления Продавца об одностороннем отказе от Договора по месту жительства Покупателя, указанному в настоящем Договоре (в случае, если по каким-либо причинам оно не будет получено Покупателем), либо

7.1.3. Заключить с Покупателем соглашение о расторжении Договора с возвратом Земельного участка / Домовладения в собственность Продавца в следующем порядке:

7.1.3.1. Продавец направляет Покупателю для подписания дополнительное соглашение о расторжении договора, подписанное со стороны Продавца.

7.1.3.2. В течение 7 (семи) дней с даты получения Покупателем дополнительного соглашения о расторжении Договора Покупатель подписывает данное соглашение и Стороны обращаются в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о переходе права собственности на Земельный участок / Домовладение к Продавцу.

7.1.3.3. При уклонении Покупателя от заключения данного дополнительного соглашения Продавец вправе требовать признания соответствующего соглашения заключенным в суде.

7.2. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации права собственности Продавца в едином государственном реестре недвижимости Продавец возвращает Покупателю денежные средства, внесенные как по настоящему Договору, так и по Договору Подряда, с удержанием денежных средств в счет уплаты неустойки (п. 6.2 Договора Подряда) и компенсации иных мер ответственности.

7.3. После проведения взаиморасчетов в соответствии с п. 7.2. Договора стороны составляют Акт окончания взаиморасчетов, в котором подтверждают фактическую передачу Земельного участка / Домовладения Продавцу, переход права собственности на Земельный участок / Домовладение в соответствии с данными единого государственного реестра недвижимости, а также отсутствие дальнейших претензий по взаиморасчетам.

8. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров и прочие условия

8.1. Ответственность Продавца перед Покупателем ограничена размером оплаченной Покупателем Цены Договора.

8.2. Споры и разногласия по настоящему Договору решаются Сторонами путем переговоров с обязательным соблюдением досудебного порядка. В случае, если одной из Сторон не предоставлен обоснованный ответ на претензию в течение 10 (десяти) дней с момента прибытия претензии в место вручения, другая Сторона вправе обратиться за разрешением спора в судебном порядке. 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.

8.3. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Направление юридически значимых сообщений осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложения по адресам, указанным в разделе 9 настоящего Договора.

8.5. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

8.6. В случае изменения юридического, фактического, почтового адреса Стороны обязаны уведомлять друг друга путём направления письменных сообщений. В противном случае направление писем по адресу, указанному в разделе 9, является надлежащим уведомлением.

9. Иные условия

9.1. Строительство на Земельном участке подлежит письменному согласованию с Управляющей компанией в целях сохранения единой концепции архитектурного облика Коттеджного поселка.

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

Приложения:

1. Передаточный акт.
2. Выписка ЕГРН о Земельном участке.
3. График оплаты Цены Договора Подряда
4. Требования к архитектурному стилю и другие правила, касающиеся размещения строений на участке и эксплуатации территории Коттеджного поселка

10. Адреса и 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:

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
к Договору купли-продажи земельного участка с условием о залоге в коттеджном поселке «Ботаника»

№ _____ от _____ 20__ г.

г. _____

«__» _____ 20__ 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 **генерального директора Марголина Михаила Александровича**, действующего на основании Устава, и

гг. _____ (паспорт _____ выдан _____, зарегистрированн__ по адресу: _____), именуем__ в дальнейшем «**Покупатель**», действующ__ от своего имени, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», во исполнение Договора купли-продажи земельного участка с условием о залоге в коттеджном поселке «Ботаника» № _____ от _____ 20__ г. (далее – «**Договор**») составили настоящий передаточный акт о нижеследующем.

1. Настоящим Стороны подтверждают, что Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Московская обл., Рузский городской округ, д. Ваюхино (далее также «**Земельный участок**»).

2. Покупатель на момент приемки Земельного участка претензий к состоянию Земельного участка не имеет.

Продавец:

Покупатель:

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

Приложение 3.**График оплаты Цены Договора Подряда**

Дата оплаты	Этапы оплаты Цены Договора Подряда
	Первый платеж: _____ (1/3 часть Цены Договора Подряда)
	Второй платеж: _____ (1/3 часть Цены Договора Подряда)
	Третий платеж: _____ (1/3 часть Цены Договора Подряда)

Покупатель (Заказчик по Договору Подряда) вправе в соответствии с ч. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ направить Продавцу (Подрядчику по Договору Подряда) извещение о приостановлении оплаты в случае, если Работы осуществляются Подрядчиком с существенным (более 15 дней) опозданием по срокам или с существенными недостатками. Такое приостановление не будет считаться ненадлежащим исполнением / неисполнением обязательств Покупателя (Заказчика по Договору Подряда) до устранения Продавцом (Подрядчиком по Договору Подряда) причин приостановления и извещения об этом Покупателя (Заказчика по Договору Подряда).

Продавец:**Покупатель:**




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

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:

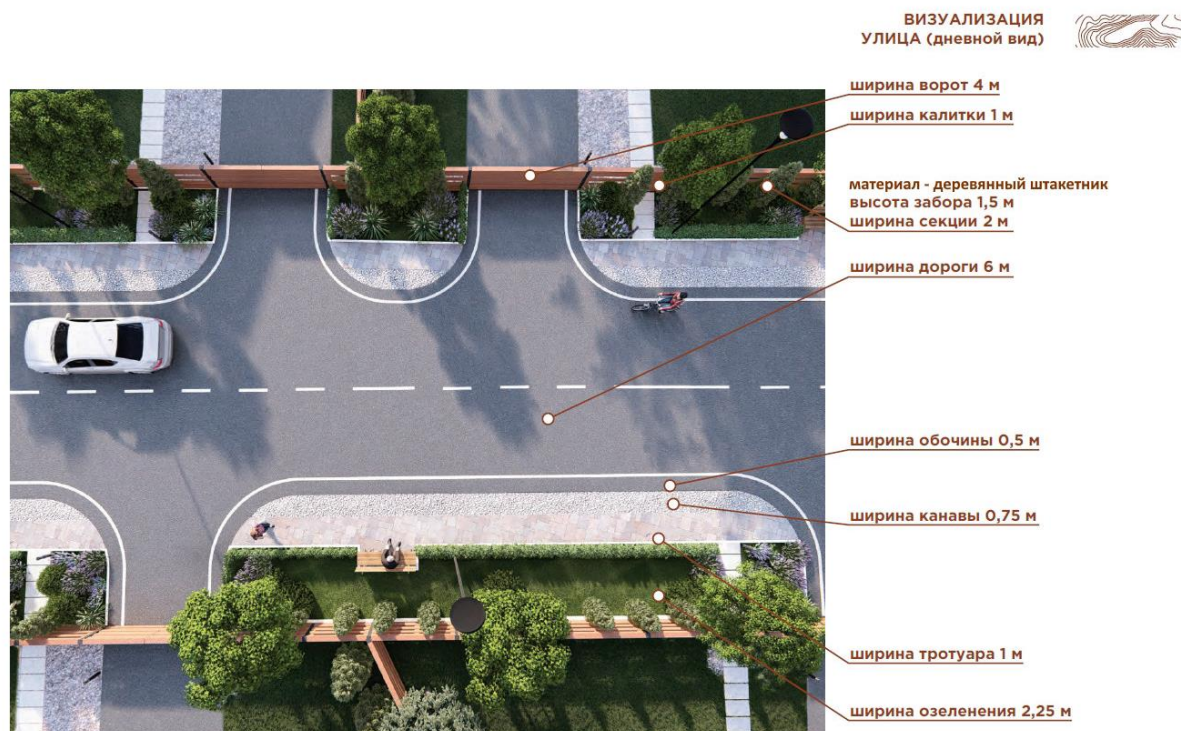
Сосна	Палисандр
	
<p>Серый</p>	
	

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 – 1,5 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 посёлок «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» генеральный
директор Марголин М.А.**
