

Договор № _____

купли-продажи Домовладения с условием о рассрочке платежа и ипотеке

г. _____

«___» _____ 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 «**Сторона 1**», в лице генерального директора Марголина Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, паспорт гражданина РФ серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Сторона 2**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее также – **Договор**), о нижеследующем.

Термины и определения

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

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

Домовладение – земельный участок с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м., с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: обл. Московская, Рузский р-н, д. Ваюхино (далее – «**Земельный участок**»), с расположенным на нем индивидуальным жилым домом общей площадью _____ кв.м. жилой площадью _____ кв.м., с кадастровым номером _____ (далее – «**Здание**»);

Условия о рассрочке платежа – коммерческий кредит, который подлежит погашению равными ежеквартальными платежами с выплатой Процентов на вторую часть Цены Договора (в размере _____ (_____)) рублей). Погашение данного коммерческого кредита осуществляется с первого квартала, следующего за кварталом, в котором была осуществлена передача Домовладения по акту приема-передачи. Оплата осуществляется не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала согласно Графику платежей, который является приложением к настоящему Договору. Рассрочка платежа предоставляется на 2 (два) года. Допускается досрочная оплата в размере не менее двукратного ежеквартального платежа с соответствующей корректировкой Процентов (с учетом списания в оговоренную дату платежа – 5 число первого месяца соответствующего квартала).

Проценты – начисляемые на оставшуюся непогашенной часть Цены Договора проценты за пользование предоставленным Стороне 2 коммерческим кредитом. За пользование коммерческим кредитом Сторона 2 уплачивает 8% годовых, за исключением случая, когда размер инфляции составит более 8% исходя из размера коэффициента-дефлятора, устанавливаемого Министерством экономического развития Российской Федерации. В этом случае размер Процентов будет установлен в размере процента

инфляции + 2% годовых, начиная с даты, когда размер инфляции превысил 8% исходя из размера коэффициента-дефлятора, устанавливаемого Министерством экономического развития Российской Федерации. Оплата Процентов осуществляется на оставшуюся непогашенную часть Цены Договора ежеквартально вместе с погашением основного долга согласно Графику платежей.

Условие об ипотеке Домовладения, передаваемого Стороне 2 – передача Домовладения в залог Стороне 1 в обеспечение исполнения обязательств Стороны 2 по оплате второй части Цены Договора (в размере _____ (_____) рублей) в соответствии с Условиями о рассрочке платежа, Процентов, всех штрафных санкций за ненадлежащее исполнение / неисполнение настоящего Договора, а также расходов Стороны 1, предусмотренных пп. 5.3 Договора, п. 1, 2 ст. 3 Закона об ипотеке.

Цена Договора – согласованная Сторонами стоимость Домовладения (без учета Процентов за пользование коммерческим кредитом).

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

1. Предмет и цель Договора

Сторона 1 обязуется передать Стороне 2 в собственность Домовладение, а Сторона 2 обязуется уплатить за это цену в размере _____ (_____) рублей.

2. Заверения и гарантии

2.1. Сторона 1 обязуется передать Стороне 2 Домовладение свободным от прав третьих лиц.

2.2. Сторона 2 обязуется вступить в члены Ассоциации, выполняющей функции Управляющей компании в Коттеджном поселке, и [заключить с Ассоциацией договор возмездного оказания услуг](#) в течение 10 дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Домовладение к Стороне 2. При этом Стороны договорились, что Сторона 2 освобождается от уплаты текущих платежей в пользу Ассоциации (Управляющей компании) до 01.01.21г. [Так же Сторона 2 освобождается от оплаты вступительного взноса в Ассоциацию. Вступительный взнос в Ассоциацию в размере 300 000 \(трехсот тысяч\) рублей за Сторону 2 оплачивает Сторона 1 в течение 10 дней с государственной регистрации перехода права собственности на Домовладение к Стороне 2.](#)

2.3. До выплаты Стороне 1 Цены Договора в полном объеме Сторона 2 берет на себя обязательство:

2.3.1. Не осуществлять отчуждение Домовладения без получения предварительного письменного согласия Стороны 1;

2.3.2. Согласовывать с Стороной 1 планируемые изменения Домовладения, влекущие создание неотделимых улучшений, в т.ч. капитальный ремонт, перепланировку (за исключением текущего ремонта, отделки Здания, благоустройства Земельного участка);

2.3.3. Уведомлять Сторону 1 о нанесенных Домовладению и его составным частям существенных повреждениях или угрозе утраты или повреждения Домовладения, а также о притязаниях третьих лиц на Домовладение (ст. 32, ч. 1 ст. 33 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);

2.3.4. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Домовладения, включая текущий ремонт, отделку, благоустройство, а также, при наличии согласия Стороны 1 – капитальный ремонт Здания, его реконструкцию, перепланировку, ремонт инженерных систем и коммуникаций (ст. 32 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

3. Порядок взаимоотношений Сторон

3.1. В течение трех дней с даты подписания настоящего Договора Сторона 2 перечисляет Стороне 1 первую часть Цены Договора.

3.2. В течение 10 дней после того, как Сторона 2 исполнит свои обязательства по оплате первой части Цены Договора, Стороны осуществляют фактическую передачу Домовладения по акту приема-передачи и обращаются в орган регистрации прав за государственной регистрацией перехода права собственности на Домовладение к Стороне 2, обременения Домовладения залогом (ипотекой) в пользу Стороны 1 в силу закона. Для государственной регистрации ипотеки в силу закона достаточно заявления одной из Сторон (*п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, п. 1 ст. 64.1 Закона об ипотеке*). С момента подписания акта приема-передачи риск случайной гибели или случайного повреждения Домовладения в соответствии с п. 1 ст. 459 Гражданского кодекса РФ несет Сторона 2;

3.3. Вторая часть Цены Договора в размере _____ (_____) руб. подлежит уплате на Условиях о рассрочке платежа. Рассрочка платежа предоставляется на два года. За период рассрочки на оставшуюся непогашенной часть Цены Договора начисляются Проценты.

3.4. В течение 5 дней с даты полного исполнения Стороной 2 своих обязательств по настоящему Договору Сторона 1 обращается в орган регистрации прав с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке Домовладения. Погашение записи об ипотеке осуществляется в течение 3 рабочих дней (*п. 1 ст. 25 Закона об ипотеке*).

4. Цена Договора

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей и подлежит оплате в два этапа в соответствии с п. 3.1., 3.3 настоящего Договора.

4.2. Сторона 2 производит оплату по настоящему Договору путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Стороны 1, указанный в п. 10 настоящего Договора. При перечислении денежных средств Сторона 2 указывает в назначении платежа: «Оплата денежных средств по Договору купли-продажи № _____ от ____ _____ 2020 г.», а также период, за который произведён платёж.

4.3. Обязанность Стороны 2 по перечислению платежа считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчётный счёт Стороны 1. Обязанность

Стороны 2 по оплате Цены Договора и Процентов считается исполненной с момента зачисления на расчётный счёт Стороны 1 последнего платежа, завершающего выплату денежных средств в полном объеме, включая величину Процентов, штрафных санкций, иных выплат по Договору.

4.4. Сторона 1 вправе требовать выплаты второй части Цены Договора досрочно, а также потребовать выплаты Процентов, рассчитанных до даты досрочной выплаты второй части Цены Договора, в следующих случаях:

4.4.1. Наличие систематической просрочки внесения платежей (невнесение платежей в течение 2 (двух) последовательных кварталов), что не противоречит п. 2 ст. 811 Гражданского кодекса РФ, ч.1, 5 ст. 54.1 Закона об ипотеке;

4.4.2. Отчуждения Стороной 2 Домовладения в нарушение условий п. 2.3.1 Договора (п. 2 ст. 346 Гражданского кодекса РФ, ст. 39 Закона об ипотеке);

4.4.3. В случае если вопреки требованию Стороны 1 Сторона 2 не принимает меры по обеспечению сохранности переданного в ипотеку Домовладения, использует или позволяет использовать Здание и его принадлежности таким образом, который может привести к уменьшению стоимости Домовладения (включая осуществление действий, влекущих повреждение несущих конструкций Домовладения и его разрушение, возможность возгорания Домовладения, ненадлежащую эксплуатацию инженерных коммуникаций, и т.д.) (ст. 35 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);

4.4.4. Существенного ухудшения Здания (под которым понимается изменение характеристик Здания, делающее невозможным его использование по назначению либо его уничтожение (прекращение существования Здания в физическом смысле), включая гибель Здания, повреждение несущих конструкций Здания, повреждение Здания в результате стихийных бедствий, огня, посягательств третьих лиц, повреждение инженерных коммуникаций вследствие их ненадлежащей эксплуатации) по обстоятельствам, не зависящим от Стороны 1 (ч. 2 ст. 36 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

5. Обеспечение исполнения обязательств Стороны 2 ипотекой

5.1. Уплата Стороной 2 второй части Цены Договора в размере _____ (_____) руб. обеспечивается залогом (ипотекой) Домовладения. Ипотека Домовладения возникает в силу закона, подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией права собственности Стороны 2 на Домовладение. Для государственной регистрации ипотеки в силу закона достаточно заявления одной из Сторон (п. 2 ст. 336, п. 2 ст. 341, п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, п. 4 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2013 N 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», п. 2 ст. 20, п. 1 ст. 64.1 Закона об ипотеке).

5.2. После передачи в ипотеку Стороне 1 Домовладение остаётся во владении и пользовании Стороны 2.

5.3. Ипотека обеспечивает требование Стороны 1 к Стороне 2 в том объеме,

который оно имеет к моменту удовлетворения, в том числе выплату оставшейся части Цены Договора, Процентов, процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 Гражданского кодекса РФ), неустойки, возмещения убытков Стороны 1, возмещения расходов, понесенных для обращения взыскания на Домовладение и его реализацию, судебных издержек и иных платежей в соответствии с настоящим Договором, п. 1, 2 ст. 3 Закона об ипотеке.

5.4. Стороны согласовали, что залоговая стоимость Домовладения соответствует Цене Договора.

5.5. Последующая ипотека Домовладения не допускается (ч. 2 ст. 43 Закона об ипотеке).

5.6. Сторона 1 вправе обратиться взыскание на предмет ипотеки при систематической просрочке оплаты платежей по Договору (п. 4.4.1 Договора), что не противоречит ч. 1, 5 ст. 54.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.7. Сторона 1 вправе обратиться взыскание на предмет ипотеки для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства по оплате Цены Договора и Процентов в порядке, предусмотренном настоящим Договором, в случае введения в отношении Стороны 2 любой процедуры банкротства в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, в соответствии с п. 1 ст. 50 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.8. Обращение взыскания не допускается, если допущенное Стороной 2 нарушение крайне незначительно и размер требований Стороны 1 явно несоразмерен стоимости Домовладения.

5.9. Обращение взыскания на предмет ипотеки производится в судебном порядке путем продажи с публичных торгов (ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

5.10. Сторона 1 преимущественно перед другими кредиторами Стороны 2 вправе получить удовлетворение обеспеченного ипотекой требования также за счет:

5.11. Причитающегося Стороне 2 возмещения, предоставляемого взамен Домовладения, в частности, если право собственности Стороны 2 на Домовладение прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены законом, вследствие изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации, а также в иных случаях, предусмотренных законом (п. 1 ст. 41 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);

5.12. Причитающихся Стороне 2 доходов от использования заложенного имущества третьими лицами (п. 2 ст. 29 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

6. Согласование архитектурного облика

Строительство на Земельном участке, включая возведение некапитальных объектов (в т.ч. ограждения), равно как и реконструкция Здания и иное изменение внешнего облика Здания, подлежит письменному согласованию со Стороной 1 в целях сохранения единой

концепции архитектурного облика Коттеджного поселка.

7. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

7.1. За нарушение обязательства по заключению договора возмездного оказания услуг с Ассоциацией, предусмотренного п. 2.2 настоящего Договора, Сторона 2 уплачивает штраф в размере _____ (_____) рублей.

7.2. За нарушение сроков оплаты Цены Договора и Процентов в случае предъявления письменной претензии Стороны 1 Сторона 2 выплачивает неустойку в размере ключевой ставки Банка России, установленной на день заключения настоящего Договора.

7.3. В случае систематической просрочки оплаты платежей Сторона 1 вправе, по своему выбору:

7.3.1. Потребовать от Стороны 2 досрочной оплаты Цены Договора в полном объеме с выплатой суммы Процентов в порядке, указанном в п. 4.4 Договора (п. 2 ст. 811 Гражданского кодекса РФ);

7.3.2. Отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке (п. 8.1.2 Договора);

7.3.3. Обратиться с иском на Домовладение в порядке, указанном в п. 5.9 Договора (п. 1, 5 ст. 54.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

7.4. Стороны несут иную ответственность за невыполнение обязательств по настоящему Договору в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.

7.5. Стороны согласовали, что в случае нарушения сроков оплаты Цены Договора Сторона 1 вправе приостановить исполнение встречных обязательств по передаче Домовладения, а также обязательств, связанных с участием в государственной регистрации перехода права собственности Домовладение к Стороне 2.

7.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ответственность Стороны 1 перед Стороной 2 ограничена размером оплаченной Стороной 2 Цены Договора.

7.7. 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 Бутырского 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. Изменение и расторжение Договора

8.1. Сторона 1 вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

8.1.1. В случае просрочки внесения Стороной 2 первой части Цены Договора на

срок более чем двенадцать календарных дней;

8.1.2. В случае наличия систематической просрочки внесения платежей (п. 4.4.1. Договора);

8.1.3. В случае гибели Здания или снижения стоимости Домовладения по обстоятельствам, за которые Сторона 1 не отвечает, если стоимость Домовладения стала меньше, нежели оставшаяся часть долга Стороны 2 по уплате Цены Договора и Процентов.

8.2. При наличии оснований, указанных в п. 8.1. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым с даты получения Стороной 2 уведомления об одностороннем отказе Стороны 1 от Договора.

8.3. Сторона 2 в течение пяти календарных дней с даты получения уведомления Стороны об одностороннем отказе от Договора возвращает Домовладение Стороне 1, о чем Стороны составляют акт приема-передачи. В течение 5 дней с даты подписания акта приема-передачи Домовладения Стороны обращаются в орган регистрации прав за государственной регистрацией перехода права собственности на Домовладение к Стороне 1.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора Стороны обязаны произвести взаиморасчеты в течение 25 (Двадцати пяти) календарных дней с даты регистрации права собственности Стороны 1 в едином государственном реестре недвижимости в соответствии со следующими правилами:

8.4.1. Сторона 1 возвращает Стороне 2 денежные средства, внесенные последней в период действия настоящего Договора с удержанием выплаченных в указанный период Процентов, а также денежных средств в счет уплаты неустоек и компенсации иных мер ответственности.

8.4.2. Сторона 1 компенсирует Стороне 2 стоимость неотделимых улучшений Домовладения, в том случае, если работы по производству таких неотделимых улучшений были предварительно согласованы со Стороной 1 в соответствии с п. 2.3.2. Договора. Размер компенсации определяется по соглашению Сторон, заключенному после расторжения настоящего Договора, либо по решению суда.

8.4.3. Стоимость отделимых улучшений Домовладения Стороне 2 не компенсируется. К отделимым улучшениям, в частности, относятся: меблировка, коммунальное оборудование и аппаратура, кухонная техника (в том числе, встраиваемая), элементы благоустройства Земельного участка, размещенные на Земельном участке некапитальные объекты без заглубленного фундамента и др.

8.4.4. Стороны согласовали, что с даты получения Стороной 2 уведомления об одностороннем отказе Стороны 1 от Договора до даты фактического возврата Домовладения Стороне 1 и регистрации права Стороны 1 на Домовладение в едином государственном реестре недвижимости Проценты за пользование Домовладением начисляются в двойном размере.

8.4.5. Сторона 1 вправе удерживать плату за пользование Домовладением, а также иные причитающиеся ей денежные выплаты из сумм, подлежащих возврату Стороне 2 в связи с расторжением настоящего Договора.

8.5. После проведения взаиморасчетов в соответствии с п. 8.4. Договора стороны

составляют Акт окончания взаиморасчетов, в котором подтверждают фактическую передачу Домовладения Стороне 1, переход права собственности на Домовладение в соответствии с данными единого государственного реестра недвижимости, а также отсутствие дальнейших претензий по взаиморасчетам.

9. Дополнительные условия

9.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и органа государственной регистрации прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

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

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

9.4. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- | | |
|---------------|--|
| Приложение 1. | Форма акта приема-передачи Домовладения. |
| Приложение 2. | Выписка ЕГРН о Здании. |
| Приложение 3. | Выписка из ЕГРН о Земельном участке. |
| Приложение 4. | График платежей. |

10. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Сторона 1:

ООО «Монолог-проект»

ОГРН 1137746360730

ИНН 7733840170

адрес места нахождения: 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.

Сторона 2:

паспорт гражданина РФ серия _____
номер _____,
выдан _____

код подразделения _____,

зарегистрирован (-а) по адресу:

Приложение 1.
Акт приема-передачи
к Договору купли -продажи домовладения
№ _____ от _____ 2020 г.

[Начало формы]

Акт приема-передачи Домовладения

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, далее именуемое **«Сторона 1»**, и

гр. РФ _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, дата выдачи «__» _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, далее именуемый (-ая) **«Сторона 2»**,

составили настоящий акт приема-передачи (далее также - **Акт**) о нижеследующем.

1. По настоящему Акту Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает:

1.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:19:0050318:_____**, площадью _____ кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение): Московская область, р-н Рузский, д. Ваюхино (далее также – **Земельный участок**);

1.2. Расположенный на Земельном участке жилой дом с кадастровым номером **50:19:0050318:_____**, общей площадью _____ кв. м (далее также - **Здание**).

Земельный участок и Здание совместно именуется **«Домовладение»**.

2. Сторона 1 передает Домовладение свободным от прав третьих лиц. Сторона 1 заверяет, что на дату передачи Домовладение никому не продано, не подарено, не обещано, в залоге, под арестом и иным запрещением не состоит, правами третьих лиц не обременено.

3. Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает Домовладение в надлежащем состоянии, позволяющем его использовать в соответствии с разрешенным использованием и назначением. Подписанием настоящего Акта Сторона 2 подтверждает отсутствие претензий к состоянию Домовладения.

4. Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона 1:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Монолог-
проект»**

ОГРН 1137746360730
ИНН/КПП 7733840170/771401001
127287, РФ, г. Москва, Вятский 4-й

Сторона 2:

паспорт серии _____ № _____
_____ выдан

пер, д.18 корп.2, офис 3
тел.(495) 989-47-25
Р/с 40702810738000126266
в Московском банке ПАО Сбербанк
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225

_____,
дата выдачи «__» _____ г.,
код подразделения _____
адрес: _____

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

_____/_____

[Конец формы]