

ДОГОВОР

КУПЛИ - ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Город Москва, _____ две тысячи двадцать пятого года

Общество с ограниченной ответственностью «Лесной берег» (ОГРН 1127746172366), в лице представителя по доверенности от 06.05.2024 года, номер бланка 77 АД 6145774 удостоверенной Захаровой Вероникой Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Лексаковой Екатерины Олеговны зарегистрировано в реестре: № 77/805-н/77-2024-7-475, Полякова Михаила Геннадьевича, 17 апреля 1972 года рождения, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

Гражданин

_____, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор купли-продажи земельного участка от «___» _____ 202_ года, далее – **«Договор»**, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель – принять и оплатить земельный участок (далее – **«Участок»**) со следующими основными параметрами:

- Кадастровый номер Участка: 69:15:0000020: _____;
- Адрес:

;

- Площадь: _____ м. кв;
- Категория земель: Земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства.

1.2. Участок принадлежит Продавцу на праве собственности в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2021 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области по участку с кадастровым номером 69:15:0000020: _____. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность 69:15:0000020: _____ -69/068/2021-1, 07.08.2021, 16:44:32.

Участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Акта № 1 приема – передачи имущества в качестве вклада в имущество ООО «Лесной берег» от ООО «КХ Шошинское» от 10.09.2012.

1.3. На Участке нет объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, а также помещений, которые не являются недвижимостью. Участок не имеет внешнего ограждения.

1.4. Покупатель осмотрел Участок и претензий к его качеству не имеет.

1.5. Продавец обязан передать Участок в том состоянии, в каком он находится на день заключения Договора.

1.6. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению, что в случае самостоятельного строительства Покупатель обязуется согласовать архитектурную концепцию и проектные решения для возведения индивидуального жилого дома с ООО "Лесной Берег" или с иной организацией, назначенной ООО "Лесной Берег" в качестве управляющей компании. Покупатель обязуется завершить строительство дома в теплом контуре, включая установку внешних стен с окончательной

отделкой (финишной отделкой), кровли с завершенным покрытием (финишным покрытием), а также окон и дверей, обеспечивающих защиту от внешних атмосферных воздействий, в течение 1 (одного) года с момента согласования архитектурного проекта с ООО "Лесной Берег". Завершение строительства в теплом контуре должно быть выполнено не позднее конца 4-го квартала 2027 года.

1.7. Продаваемый Участок может быть использован Покупателем исключительно в соответствии с его назначением, предусмотренным градостроительными нормами и документами территориального планирования, а также в соответствии с иными нормами законодательства Российской Федерации.

1.8. Продавец обязуется за свой счет подвести к границе Участка следующие инженерные коммуникации (точки присоединения) и выполнить следующие работы (Приложение № 1 к Договору):

1.8.1. электроснабжение, после окончания строительства линии электроснабжения в коттеджном поселке, подключение к электросетям будет произведено по тарифам ресурсоснабжающей организации с выделенной мощностью на Участок 15 кВт, 3 фазы.

1.8.2. газоснабжение, после строительства и ввода в эксплуатацию центрального газопровода в коттеджном поселке, будет выдано разрешение на врезку в газопровод с выделением не менее 3 куб. метров в час на домовладение. Далее врезка в газопровод и заведение газопровода в дом Покупателя производится Покупателем по расценкам специализированной подрядной организации, согласованной управляющей компанией ЖК «Лесной берег».

1.8.3. водоснабжение, организация в коттеджном поселке централизованного водопровода, за исключением локальных очистных систем.

1.8.4. Установка Септика «Евробион 5 миди» (или аналог) на Участке.

1.8.5. Продавец обязуется Осуществить Ограждение Участка (забор) в едином для ЖК «Лесной берег», стиле, с соблюдением установленных координатных точек и соответствием границам, зафиксированным в государственном кадастре недвижимости.

1.9. Продавец обязуется подвести спроектировать за свой счет подъездные пути к границе Участка. Строительство подъезда (согласно проекта) к Участку от дороги общего пользования производится компанией, определенной ООО «Лесной берег» в качестве управляющей компанией ЖК Лесной берег и оплачивается Покупателем.

1.10. Продавец обязуется предоставить Покупателю требования, в соответствии с которым Покупатель должен разрабатывать проект и далее предоставлять на согласование ООО «Лесной берег» или определенной ООО «Лесной берег» компании.

1.11. Покупатель обязуется не производить на Участке любые виды ландшафтных работ, в том числе возведение дополнительных построек, не предусмотренных в проекте на строительство жилого дома, без предварительного согласования с ООО «Лесной берег» или компанией, определенной ООО «Лесной берег» в качестве управляющей компании ЖК Лесной берег. Документы на согласование передаются в виде проекта, в том числе с визуализацией планируемых работ на электронных и бумажных носителях.

1.12. Покупатель одновременно с подписанием акта приема-передачи (согласно п. 3.1 и п. 3.2 настоящего Договора), после появления записи в Едином государственном реестре недвижимости (Росреестр), содержащей дату, номер и вид регистрации, заключает договор на обслуживание с организацией, определённой ООО «Лесной берег» в качестве управляющей компании ЖК «Лесной берег»

1.13. Обязательства Покупателя по данному договору считаются исполненными после исполнения обязательств:

1.13.1. Подписать договор подряда на проектирование и строительство индивидуального жилого дома с ООО "Лесной берег" или другой указанной организацией, либо согласовать архитектурную концепцию и проектные решения с ООО "Лесной берег" в случае самостоятельного строительства, (согласно п. 1.6 настоящего договора)

1.13.2. Заключение договора на обслуживание с организацией, определенной ООО «Лесной берег» в качестве управляющей компании ЖК «Лесной берег», (согласно п. 1.12 настоящего договора),

1.13.3. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате полной стоимости участка (согласно п. 2.1. настоящего договора) с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца указанным в пункте 9 (девять) настоящего договора.

1.13.4. Подписать Акт приема-передачи Участка (согласно п. 3.1, п. 3.2. настоящего договора)

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. **Цена продажи Участка, являющегося предметом настоящего Договора, составляет** _____ (далее – «Цена договора») и является окончательной.

2.2. Стороны установили следующий порядок оплаты Участка: _____

2.2.1. комиссии банка-эмитента оплачивает Покупатель (Плательщик), расходы и комиссии банка Получателя средств, оплачивает Продавец (Получатель) средств.

2.3. Оплата по настоящему Договору производится денежными средствами в безналичном порядке. По согласованию Сторон взаиморасчеты могут быть проведены в иной форме, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

2.4. Стороны обязуются лично, либо через своих представителей, действующих на основании выданной нотариальной доверенности, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации прав на Участок, с приложением необходимых для совершения регистрационных действий документов.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что вышеуказанный порядок расчетов влечет за собой возникновение залога (ипотеки) в силу закона на Участок в пользу Продавца до момента исполнения Покупателем в полном объеме своих обязательств по оплате Продавцу цены Участка, установленной п. 2.2. Договора, полностью (п. 3 ст. 489 и п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ) и в обеспечение такого исполнения.

2.6. В случае регистрации права залога Продавца в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, Продавец обязуется совместно с Покупателем, либо самостоятельно, погасить регистрационную запись о залоге путем подачи соответствующего заявления в течение не более, чем 3 (Три) рабочих дня с даты внесения суммы Договора Покупателем в полном объеме.

3. ПЕРЕДАЧА УЧАСТКА

3.1. Участок передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи Участка в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

3.2. Обязательства Продавца по передаче Участка считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка.

3.3. Продавец гарантирует передачу Покупателю Участка, свободного от любых обременений и правоприязаний третьих лиц.

4. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН

4.1. Настоящим Стороны подтверждают, что Продавец передает, а Покупатель принимает Участок, не обремененный задолженностями по налоговым и/или иным платежам.

4.2. Продавец гарантирует передачу Покупателю Участка, свободного от любых обременений и правопритязаний третьих лиц, Участок никому не продан, не подарен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, доверительным управлением не обременен, отсутствуют какие-либо судебные споры по признанию права собственности на Участок, судебные процедуры наложения обеспечительных мер на Участок, в отношении Участка отсутствует какой-либо действующий или вступающий в силу в будущем предварительный договор купли-продажи или иное соглашение с третьим лицом (третьими лицами), направленное на отчуждение Участка, правоустанавливающие документы на Участок, а также иные официальные документы по Участку получены в уполномоченных государственных органах и являются действительными. Указанное имеет существенное значение для Покупателя.

4.3. Продавец гарантирует Покупателю, что продажа Участка на указанных в настоящем Договоре условиях не является для Продавца крупной сделкой и сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность.

4.4. Покупатель гарантирует Продавцу, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого настоящего Договора и обстоятельства его заключения.

4.5. Стороны гарантируют, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

4.6. Лица, подписавшие Договор подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя или для представляемого общества условиях.

4.7. Продавец подтверждает и гарантирует, что не имеет долговых или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как юридического лица в течение трех лет, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обращаться в суд с иском о признании его банкротом, и что он сам не обязан обращаться в суд о признании себя банкротом.

4.8. Покупатель подтверждает и гарантирует, что не имеет долговых или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение трех лет, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обращаться в суд с иском о признании его банкротом, и что он сам не обязан обращаться в суд о признании себя банкротом.

4.9. Стороны подтверждают, что предусмотренные Договором цена Участка и (или) иные условия являются рыночными (существенно не отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки).

4.10. Продавец обязуется с момента заключения настоящего Договора до перехода права собственности на Участок к Покупателю не ухудшать состояние Участка, не сдавать Участок в аренду, не передавать в безвозмездное пользование, а также не обременять Участок иными имущественными правами третьих лиц.

4.11. Стороны договорились исполнять настоящий Договор и нести обусловленную его условиями ответственность с момента его заключения Сторонами.

4.12. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок, Покупатель становится собственником Участка и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, предоставленные услуги по эксплуатации и содержанию Участка.

4.13. Содержание статей Гражданского кодекса РФ: 161 (Сделки, совершаемые в простой письменной форме), 162 (Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки), 164 (Государственная регистрация сделок), 209 (Содержание права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 460 (Обязанность продавца

передать товар свободным от прав третьих лиц), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя), 549 (Договор продажи недвижимости), Статья 488 (Оплата товара, проданного в кредит), 550 (Форма договора продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 554 (Определение предмета в договоре продажи недвижимости), 555 (Цена в договоре продажи недвижимости), 556 (Передача недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), а также статей Семейного кодекса РФ: 34 (Совместная собственность супругов), 35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) Сторонам известно.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Стороны Договора обязуются не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты заключения Договора обратиться в уполномоченный регистрирующий орган и подать документы для государственной регистрации перехода права собственности на Участок.

5.2. Стороны пришли к соглашению, что все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Участок к Покупателю, осуществляют Продавец и Покупатель, при этом Стороны обязуются лично, либо через своих представителей, действующих на основании выданной нотариальной доверенности, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации прав на Участок, с приложением иных необходимых для совершения регистрационных действий документов.

5.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, несет Покупатель.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока передачи Участка по причине, зависящей от Продавца, Покупатель вправе потребовать с Продавца уплаты неустойки (пени) за каждый день просрочки в размере 0,05% (Ноль целых и пять сотых процента) от цены Договора, но не более 8% (Восьми процентов) от этой цены.

6.3. За нарушение сроков оплаты по Договору Продавец вправе потребовать с Покупателя 0,05% (Ноль целых и пять сотых процента) от неуплаченной в срок суммы задолженности за каждый день просрочки платежа, но не более 8% (Восьми процентов) от цены Договора.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретительные действия властей / гражданские волнения / эпидемии / землетрясения / наводнения / пожары или другие стихийные бедствия.

6.5. Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, если Покупатель в нарушение Договора отказывается оплатить Участок в течение 3 (Трех) месяцев с даты наступления платежа по Договору.

6.6. В случае выявления каких-либо задолженностей, связанных с Участком, до передачи Участка Покупателю, Продавец обязуется оплатить их за свой счет в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента выявления и предъявления соответствующего требования Покупателя.

6.7. При возврате Участка в собственность Продавца Продавец обязуется возвратить Покупателю денежные средства, перечисленные в оплату Участка, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты государственной регистрации возникновения у Продавца права

собственности на Участок.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ и обычаев делового оборота.

7.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде по месту нахождения Продавца в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.2. Любые изменения и дополнения к Договору могут быть оформлены Сторонами в форме дополнительного соглашения, подписываемого обеими Сторонами.

8.3. Расходы по заключению Договора (оплата государственных пошлин и пр.) Стороны оплачивают самостоятельно.

8.4. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Приложения:

1. Приложение №1 - План развития инфраструктуры Коттеджного поселка.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Лесной берег»

Адрес местонахождения: 119180, г. Москва, 4-й Голутвинский пер., д.1/8, стр.4, этаж 2, комната 13. ИНН 7706770614, КПП 770601001, ОГРН 1127746172366, ОКАТО 45286596000, ОКПО 09128262, р/с № 40702810501300028341 в АО "АЛЬФА-БАНК" г. Москва, БИК 044525593, к/с № 30101810200000000593.

Покупатель:

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Представитель ООО «Лесной берег»

По доверенности

_____/М.Г. Поляков

Покупатель:

_____/_____

Приложение № 1
К ДОГОВОРУ КУПЛИ - ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от _____

План развития инфраструктуры ЖК Лесной берег

Наименование	Дата окончания строительства (кв. год)
Внешние границы ЖК Лесной берег:	
Презентабельная въездная группа (здание около 100 квадратных метров), с системой контроля въезда-выезда, гостевой парковой, включает помещение охраны, административное, техническое, а также помещение, первоначально используемое для отдела продаж.	IV 2023 - 2025
Забор по охраняемому периметру ЖК Лесной берег	IV 2025
Инженерные коммуникации:	
Газификация (центральная, вдоль каждого участка)	IV 2024
Водоснабжение (центральное, с подведением к каждому участку)	IV 2024
Электричество (кабельная линия под землей, с заведением 15 кВт на каждый участок)	IV 2024
Внутренняя инфраструктура:	
Камеры видеонаблюдения	2025-2026
Высокоскоростной интернет	По мере заселения поселка
Магазин (возможно вендинговый)	По мере заселения поселка
Ландшафтный дизайн общих зон, включая велодорожки	2025-2026
Площадки для активных видов спорта, воркаута, детские площадки	IV 2025-2026
Качественные дороги*	IV 2025-2026
Ограждения Участка (забор) в едином стиле	В течение трех месяцев с момента перехода прав собственности на Участок к Покупателю
Септик «Евробион 5 миди» (или аналог)	В течение одного месяца с момента обращения Покупателя (при условии перехода прав собственности на Участок к Покупателю)
Освещение поселка согласно проекта (в едином стиле)	IV 2024-2025
Пляж, благоустроенное озеро	2024-2025

*Съезд на Участок с дорог ЖК Лесной берег делается за счет Покупателя, по согласованному с Продавцом проекту.

Продавец:	Покупатель:
Представитель ООО «Лесной берег» по доверенности _____ М.Г. Поляков	_____/ _____