

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ - ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Город Москва, _____ две тысячи двадцать четвертого 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 РФ _____, паспорт _____, выдан _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны настоящего Договора обязуются заключить в будущем Основной договор купли-продажи земельного участка (далее – «Основной договор»), существенные условия которого согласованы в настоящем Договоре. Форма (образец) Основного договора является Приложением №1 к настоящему Договору.

1.2. Стороны настоящего Договора установили обязательства по заключению Основного договора в срок, не превышающий 7 (Семи) дней с момента изменения категории земли и вида разрешенного использования и внесения об этом записи в ЕГРН в отношении земельного участка, являющегося объектом купли - продажи по условиям настоящего и Основного договоров, при условии выполнения Покупателем своих обязательств в соответствии с п.2.6. настоящего Договора.

1.3. Предметом купли-продажи по Основному договору является земельный участок (далее – «Участок») площадью _____ кв. м., кадастровый номер: 69:15:0000020:_____, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тверская область, муниципальный район Конаковский, сельское поселение Вахонинское, деревня Терехово, территория ЖК Лесной берег, улица _____, земельный участок __, на момент заключения настоящего Договора категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, на момент заключения Основного договора - категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Продавец обязуется изменить категорию земли и вида разрешенного использования в срок, не превышающий 1 (Один) месяц с момента заключения настоящего Договора.

Указанный Участок, являющийся предметом Основного договора купли-продажи, обозначен на схеме планировочной организации на территории ЖК «Лесной берег» под номером: ____ (далее – «Генеральный план») (Приложение №2 к настоящему Договору).

При подписании Акта приема-передачи Участка, Покупатель вправе произвести осмотр Участка на местности, визуальное выделение участка по углам границ участка столбами с указанием номера участка.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

2.1. По условиям Основного договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Участок, указанный в п.1.3. настоящего Договора, а Покупатель обязуется принять и оплатить указанный Участок.

2.2. Характеристики Участка:

- кадастровый № 69:15:0000020: _____;

- месторасположение: Российская Федерация, Тверская область, муниципальный район Конаковский, сельское поселение Вахонинское, деревня Терехово, территория ЖК Лесной берег, улица _____, земельный участок _____;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства;

- площадь _____ кв.м.

2.3. Переход права собственности на Участок подлежит государственной регистрации в соответствии со ст.551 ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.4. 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.

Право собственности Продавца на Участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 07 августа 2021 года за № 69:15:0000020: _____-69/068/2021-1.

2.5. Стоимость Участка составляет _____,00 (_____ и 00/100) рублей, НДС не облагается (далее – «Цена договора»).

2.6. Не позднее 3 (Трех) календарных дней с даты заключения настоящего Договора, Покупатель производит обеспечительный платеж **110 000 (Сто десять тысяч и 00/100)** рублей, НДС не облагается.

Обеспечительный платеж является авансом по Основному договору и подлежит возврату Покупателю в случае, если Основной договор не будет заключен между Сторонами (за исключением случая отказа или уклонения Покупателя от заключения Основного договора). Возврат обеспечительного платежа производится Продавцом в течение 10 (Десяти) дней с даты получения от Покупателя соответствующего требования.

В случае отказа или уклонения Покупателя от заключения Основного договора на согласованных настоящим Предварительным договором условиях, обеспечительный платеж, уплаченный Покупателем в порядке пункта 2.6 настоящего Предварительного договора, остается у Продавца и переходит в его собственность в качестве штрафа за такое неисполнение. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения Предварительного договора в одностороннем внесудебном порядке.

2.7. Окончательный расчёт в размере _____,00 (_____ и 00/100) рублей, НДС не облагается, Покупатель производит в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Покупателю.

2.8. Обеспечительный платеж, произведенный Покупателем, засчитывается в счет оплаты Участка, приобретаемого Покупателем по Основному договору купли-продажи.

2.9. Продавец обязуется передать Покупателю Участок по акту приема-передачи в течении 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Основного Договора.

2.10. Оплата по настоящему и Основным Договорам производится денежными средствами в безналичном порядке. По согласованию сторон взаиморасчеты могут быть проведены в иной форме, не противоречащей действующему законодательству. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате обеспечительного платежа с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца.

2.11. Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, если Покупатель не внесет в установленный срок платеж, предусмотренный пунктом 2.7. настоящего Договора.

2.12. Иные условия, не согласованные Сторонами в настоящем Договоре, подлежат согласованию в Основном договоре купли-продажи.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. заключить в будущем Основной договор на существенных условиях, согласованных Сторонами;

3.1.2. оплатить все расходы, связанные с фактическим и документальным установлением изменений категории земли и вида разрешенного использования Участка;

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. заключить в будущем Основной договор на существенных условиях, согласованных Сторонами;

3.2.2. уплатить обеспечительный платеж, предусмотренный п.2.6. настоящего Договора;

3.2.3. 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.

3.3. Расходы по заключению Основного Договора купли-продажи Участка (оплата государственных пошлин и пр.) Стороны оплачивают самостоятельно.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, предусмотренного настоящим Договором, то уклоняющаяся Сторона должна будет уплатить добросовестной Стороне штраф в размере 10% (Десять процентов) от стоимости Участка, указанной в пункте 2.5. Договора. Продавец вправе удержать сумму штрафа из обеспечительного платежа.

4.2. Уплата штрафа и/или возмещение убытков не влияет на право каждой из Сторон обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное форс-мажорными обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать. Указанные

обстоятельства включают в себя объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, террористический акт, а также решения органов государственной власти и управления, препятствующие исполнению обязательств по настоящему Договору.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до момента подписания Сторонами Основного договора купли-продажи Участка.

7.2. Стороны настоящего Договора установили, что в случае, если в течение 1 (Одного) месяца с момента заключения настоящего Договора в ЕГРН не будет внесена соответствующая запись об изменении назначения Участка и вида использования, Продавец имеет право в одностороннем порядке продлить срок выполнения своих обязательств, определенных настоящим Договором.

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

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

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

8. 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:

_____ ФИО

(Образец) Договора купли-продажи земельного участка в жилом эко-комплексе «Лесной берег»
Начало формы договора

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. При заключении Договора Покупатель одновременно заключает договор на обслуживание с организацией, определенной ООО «Лесной берег» в качестве управляющей компании ЖК Лесной берег. 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. Заключить договор 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 (Платательщик), 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 правоприязаний 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 возратить 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

Покупатель:

_____/М.Г. Поляков

_____/_____

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 «Евробийон 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	_____/_____

Конец формы договора

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Представитель ООО «Лесной берег»

по доверенности

_____ /М.Г. Поляков/

Покупатель:

_____ /ФИО/

Генеральный план поселка



(образец картографического материала, с указанием месторасположения Участка на плане поселка)

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:
Представитель ООО «Лесной берег»
по доверенности

_____/М.Г. Поляков/

Покупатель:

_____/ФИО/