

ДОГОВОР № xxxxx
купли-продажи земельного участка

г. Белгород

«__» _____ 2019 г.

Акционерное общество «Белгородская ипотечная корпорация», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице генерального директора **Иванова Антона Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
гражданин (ка) РФ **XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX**, именуемый (ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, далее совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец передал, а Покупатель принял в собственность земельный участок из состава земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства (далее – Участок), и обязуется оплатить за него цену, предусмотренную настоящим Договором.

Учётный номер Участка: xxx

Кадастровый номер Участка: xx:xx:xx xx xxx:xx.

Площадь Участка: 1 500 (одна тысяча пятьсот) квадратных метров.

Местонахождение Участка: Белгородская область, _____.

1.2. Участок свободен от прав третьих лиц и не является предметом спора, за исключением указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

1.3. В отношении Участка установлены (могут быть установлены) ограничения в его использовании: Участок включен в границы установленных зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

Использование Участка осуществляется применительно к порядку, установленному для таких зон.

Покупатель самостоятельно получает актуальные сведения об Участке (об объекте недвижимости) путем запроса выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. По соглашению Сторон цена Участка составляет 1 200 000 (один миллион двести тысяч) рублей.

2.2. Покупатель оплатил Продавцу часть цены Участка в сумме 120 000 (сто двадцать тысяч) рублей путем внесения денежных средств на расчетный счет Продавца до подписания настоящего Договора.

2.3. На оплату оставшейся части цены Участка в сумме 1 080 000 (один миллион восемьдесят тысяч) рублей Покупателю предоставляется отсрочка платежа сроком на 8 (восемь) лет, до «__» _____ 2026 г.

2.4. В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ с момента передачи Участка Покупателю и до его полной оплаты Участок признается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Участка.

2.5. После истечения срока отсрочки долг по оплате оставшейся части цены Участка прощается в соответствии со ст. 415 ГК РФ, если Покупатель в течение 7 (семи) лет со дня подписания настоящего Договора построит на нем отдельно стоящий индивидуальный жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, соответствующий требованиям строительных норм и правил, предъявляемых к данному типу домов, пригодный для постоянного проживания, площадью не менее 50 кв.м., и в установленном порядке оформит на него право собственности.

2.6. В соответствии с п. 1 ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации на сумму оставшейся части цены Участка, предусмотренной п. 2.3 настоящего Договора, начисляются проценты в размере 10 % годовых.

Проценты начисляются за период с момента подписания настоящего Договора до момента оплаты оставшейся части цены Участка.

Проценты начисляются по истечении второго года Договора и в последующем – ежегодно по истечении каждого года.

2.7. Проценты, предусмотренные п. 2.6 настоящего Договора, оплачиваются Покупателем по истечении второго года и в последующем – ежегодно не позднее «__» _____ путем перечисления денежных средств на расчётный счёт Продавца.

2.8. Проценты, предусмотренные п. 2.6 настоящего Договора, не начисляются если Покупатель в течение двух лет со дня подписания настоящего Договора возведет на Участке фундамент жилого дома, соответствующего требованиям, указанным в абз. 1 п. 3.1.4 настоящего Договора, и уведомит об этом Продавца в соответствии с п. 3.1.3 настоящего Договора».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Покупатель обязан:

3.1.1. Оплатить цену Участка в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. В течение 14 (четырнадцать) календарных дней после подписания настоящего Договора подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области заявление о государственной регистрации права собственности на Участок.

В течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации права собственности на Участок предоставить Продавцу копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о регистрации права собственности.

3.1.3. В течение 14 (четырнадцать) календарных дней с момента возведения на Участке фундамента жилого дома письменно уведомить об этом Продавца.

3.1.4. В течение 7 (семи) лет со дня подписания настоящего Договора построить на Участке отдельно стоящий индивидуальный жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, соответствующий требованиям строительных норм и правил, предъявляемых к данному типу домов, пригодный для постоянного проживания, площадью не менее 50 кв.м., и в установленном порядке зарегистрировать на дом право собственности.

Предоставить Продавцу копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения о регистрации права собственности на дом не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня указанной регистрации.

Обязательство по строительству на Участке жилого дома считается исполненным с момента предоставления Продавцу копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о регистрации права собственности на дом.

3.1.5. Представлять Продавцу по его запросам информацию о состоянии Участка, создавать необходимые условия для контроля надлежащего выполнения настоящего Договора и установленного порядка использования Участка, а также обеспечивать доступ и проход на Участок лиц, действующих по поручению Продавца.

3.1.6. Обеспечить систематическую уборку и утилизацию сорной растительности, мусора, строительных отходов на земельном участке, а также на прилегающей к участку территории (в длину – в пределах границ участка, в ширину – от границы участка до обочины дороги (бордюрного камня).

3.1.7. В течение месяца письменно сообщать Продавцу о случаях изменения персональных данных: фамилии, имени, отчества; места жительства; номера контактного телефона.

3.1.8. В случае если Покупатель в течение 7 (семи) лет со дня подписания настоящего Договора принял решение о демонтаже построенного на Участке и зарегистрированного в установленном порядке жилого дома, уведомить об этом Продавца в срок не менее чем за 7 (семь) рабочих дней до начала работ по демонтажу.

3.1.9. Использовать Участок в соответствии с порядком, установленным для использования соответствующей ЗОУИТ (п. 1.3 настоящего Договора).

3.2. Покупатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять в границах Участка без применения взрывных работ использование для собственных нужд подземных вод, объем извлечения которых должен составлять не более 100 кубических метров в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения, а также строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами.

Под использованием для собственных нужд подземных вод понимается их использование Покупателем для личных, бытовых и иных не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности нужд.

3.2.2. Осуществлять иные права, связанные с использованием Участка, предусмотренные законодательством.

3.3. Продавец имеет право:

3.3.1. Отказаться от исполнения Договора в случае превышения Покупателем срока, указанного в п. 3.1.2 настоящего Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней.

3.3.2. Осуществлять проверку исполнения обязательств по настоящему Договору без предварительного уведомления Покупателя, по итогам которой составлять соответствующий акт.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Продавец обязуется, в соответствии с программами инженерного обустройства, принимаемыми правительством Белгородской области, в течение 5 (пяти) лет после передачи Участка Покупателю организовать строительство в микрорайоне индивидуального жилищного строительства внеплощадочных и квартальных инженерных сетей водоснабжения и системы водоотведения (централизованной, либо локальной, либо индивидуальной) с привлечением денежных средств Покупателя, согласно п. 4.2. настоящего Договора.

Затраты на подведение инженерных сетей в расчете на один земельный участок составляют 312290 (триста двенадцать тысяч двести девяносто) рублей.

4.2. Покупатель обязуется принять участие в инвестировании строительства инженерных сетей, указанных в п. 4.1. настоящего Договора, в размере 210000 (двести десять тысяч) рублей в следующем порядке:

- до подписания настоящего Договора Покупатель внёс на расчетный счёт Продавца 100000 (сто тысяч) рублей;

- ежегодно не позднее «___» _____ Покупатель вносит на расчетный счет Продавца с 2019 по 2021 годы по 30 000 (тридцать тысяч) рублей, в 2022 году – 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

В платёжном документе должны быть указаны номер и дата настоящего Договора, назначение платежа.

4.3. Покупатель передаёт Продавцу свои права на осуществление капитальных вложений в строительство инженерных сетей и на их результаты.

4.4. Продавец обязуется распорядиться по своему усмотрению построенными объектами инженерных коммуникаций в целях обеспечения их дальнейшего функционирования и поддержания в исправном состоянии.

4.5. Продавец обязуется способствовать строительству в микрорайоне индивидуального жилищного строительства внеплощадочных и квартальных инженерных сетей электроснабжения и сетей газоснабжения.

4.6. Продавец обязуется по поручению Покупателя и за его счёт от своего имени заключить со специализированной организацией договор об оказании услуг по вывозу твёрдых бытовых отходов, строительного мусора и строительных отходов (далее – «ТБО») в микрорайоне индивидуального жилищного строительства, на территории которого расположен Участок (далее – «Поручение»).

4.7. Срок действия Поручения: с момента заключения настоящего Договора до момента государственной регистрации права собственности Покупателя на построенный дом, но не более семи лет.

4.8. Покупатель обязуется для обеспечения выполнения Поручения ежегодно вносить на расчётный счёт Продавца денежные средства в следующем порядке и размере:

- до подписания настоящего Договора Покупатель внёс на расчётный счёт Продавца 3500 (три тысячи пятьсот) рублей;

- ежегодно не позднее «___» _____ Покупатель вносит на расчётный счёт Продавца с 2019 по 2024 годы по 3500 (три тысячи пятьсот) рублей.

В платёжном документе должны быть указаны фамилия, имя, отчество Покупателя, номер и дата настоящего Договора, назначение платежа.

4.9. Обязательства Сторон, предусмотренные пунктами 4.6 – 4.8 настоящего Договора, считаются прекращёнными с момента предоставления Продавцу копии заключённого Покупателем со специализированной организацией договора об оказании услуг по вывозу ТБО, при отсутствии задолженности за прошедшие периоды.

При досрочном прекращении обязательств в соответствии с настоящим пунктом, уплаченные в соответствии с п. 4.8 настоящего Договора денежные средства возврату не подлежат.

4.10. Отчётом Продавца перед Покупателем о заключении договора со специализированной организацией об оказании услуг по вывозу ТБО является действие Продавца по размещению соответствующей информации на его сайте www.ipoteka.belgorod.ru в разделе «Вывоз ТБО».

4.11. Покупатель обязуется:

в случае привлечения для строительства дома физических лиц заключить с ними договор подряда, который предусматривает обязанность Покупателя уплатить налог на доходы указанных физических лиц;

после завершения строительства вместе с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о регистрации права собственности на дом представить Продавцу копии договоров подряда на выполнение строительных работ и платёжных документов, подтверждающих факт уплаты налога на доходы физических лиц, привлекавшихся для выполнения работ.

4.12. За нарушение обязательства, предусмотренного пунктом 4.11 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента предъявления требования.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой стороне причинённые таким неисполнением убытки.

5.2. За нарушение срока подачи документов на государственную регистрацию прав на Участок, указанного в п. 3.1.2 настоящего Договора, виновная Сторона должна уплатить другой Стороне штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей.

5.3. В случае нарушения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 3.1.3 настоящего Договора, последний несёт риск неблагоприятных последствий, связанных с оплатой (взысканием) процентов, предусмотренных п. 2.6 настоящего Договора.

5.4. За нарушение каждого из сроков платежей, указанных в абз. 3 п. 4.2 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,03% на сумму просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

При просрочке очередного платежа, указанного в абз. 3 п. 4.2 настоящего Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней, Продавец имеет право потребовать от Покупателя досрочной оплаты суммы, указанной в п. 4.2 настоящего Договора (за минусом произведённых оплат).

5.5. За нарушение срока строительства и государственной регистрации права собственности на жилой дом, указанного в п. 3.1.4. настоящего Договора, Покупатель до истечения срока отсрочки, указанного в п. 2.3 настоящего Договора, уплачивает Продавцу:

- оставшуюся часть цены Участка, предусмотренную п. 2.3 настоящего Договора;
- проценты в размере ключевой ставки Банка России на момент предъявления требований, начисляемые за период со дня подписания настоящего Договора до момента оплаты оставшейся части цены Участка на оставшуюся часть цены Участка, предусмотренную п. 2.3 настоящего Договора.

5.6. В каждом из случаев, когда Покупатель:

- отчуждает Участок третьему лицу в течение 8 (восьми) лет со дня подписания настоящего Договора, за исключением случаев, когда Продавец принял решение о прощении долга по оплате оставшейся части цены Участка либо дал согласие на отчуждение Участка;
- нарушил пункт 3.1.8 настоящего Договора и произвёл демонтаж жилого дома без уведомления Продавца,

Покупатель обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента предъявления требования оплатить (возместить) Продавцу:

- оставшуюся часть цены Участка, предусмотренную п. 2.3 настоящего Договора;
- полную стоимость подведения инженерных сетей, указанную в п. 4.1 настоящего Договора (за минусом произведённых оплат в соответствии с п. 4.2);
- проценты в размере ключевой ставки Банка России на момент предъявления требований, начисляемые за период со дня подписания настоящего Договора до момента оплаты оставшейся части цены Участка на оставшуюся часть цены Участка, предусмотренную п. 2.3 настоящего Договора.

5.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Покупателя, последний компенсирует Продавцу убытки, связанные с таким расторжением.

5.8. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.6. настоящего Договора, Покупатель обязан в десятидневный срок с момента предъявления требования оплатить Продавцу штраф в размере 2000 (две тысячи) рублей.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают, что Продавец передал, а Покупатель принял Участок в качественном состоянии. Претензий к качеству Участка не имеется. Настоящий Договор имеет силу передаточного акта.

6.2. Настоящий Договор считается расторгнутым в случае одностороннего отказа Продавца от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 3.3.1.

6.3. Отношения сторон, предусмотренные пунктами 4.1 – 4.5 настоящего Договора, регулируются нормами законодательства об инвестиционной деятельности.

6.4. Отношения сторон, предусмотренные пунктами 4.6 – 4.10 настоящего Договора, регулируются нормами законодательства об агентировании.

6.5. Споры и разногласия Сторон, возникающие в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Сторонами обязательств по настоящему Договору, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Продавца.

6.6. Стороны согласовали, что в случае изменения каких-либо реквизитов Продавца, последний информирует Покупателя о таких изменениях путем размещения соответствующей информации на сайте www.ipoteka.belgorod.ru в разделе «Реквизиты».

6.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр подлежит передаче в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**Акционерное общество****«Белгородская ипотечная корпорация»**

308002, г. Белгород, пр. Б. Хмельницкого, 133 «в»

ИНН 3123083370, БИК 042007835,

р/счет 40602810105251004951

в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже,

к/с 30101810100000000835

тел. 26-18-17, факс 31-70-76

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX,

паспорт xx xx xxxxxx, выдан xxxxxxxx,

зарегистрированный (ая) по адресу: xxxxxxxxxx,

Дата рождения: «xx» xxxxx xxxx г.

Место рождения: xxxxxxxxxxxxxx

тел. x-xxx-xxx-xx-xx

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Продавца: _____ А.Иванов

Покупатель: _____ Х.Хxxxxxx

М.П.

ОБРАЗЕЦ