

ДОГОВОР № _____
купли-продажи Индивидуального жилого дома и Земельного участка

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вита СПб», ИНН 7804469290, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 008368578, зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 21 сентября 2011 года. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 78 № 009292415 выдано 09 декабря 2015 года Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, в лице Генерального директора Цветкова Григория Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Граждан(ин/ка) РФ _____, _____.19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи: _____.____, код подразделения: ____-____, зарегистрированн(ый/ая) по адресу: _____, **СНИЛС:** _____, именуем(ый/ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, (**Покупатель и Продавец совместно именуется «Стороны»**) заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **Продавец** продал, а **Покупатель** купил индивидуальный жилой дом, общей площадью ____ кв.м, на **1-2 этаже, расположенного на земельном участке с кадастровым номером _____ по адресу Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Ропшинское сельское поселение, п. Ропша** (далее – «**Индивидуальный жилой дом**»), и на земельный участок по адресу: **Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Ропшинское сельское поселение, п. Ропша, кадастровый номер земельного участка _____** (далее - «**Земельный участок**»).

2. Указанный Индивидуальный жилой дом принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельного участка № ____ от _____.20__ г; о чем в едином государственном реестре недвижимости «__» _____202__ года сделана запись о государственной регистрации права № _____

3. Указанный Земельный участок принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельного участка № ____ от _____.20__ г; о чем в едином государственном реестре недвижимости «__» _____202__ года сделана запись о государственной регистрации права № _____

4. Цена на Индивидуальный жилой дом и Земельный участок по настоящему Договору составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек к, НДС не облагается** (далее – «**Цена Основного договора**»).

5. Оплата Цены Индивидуального жилого дома и Земельного участка в размере, указанном в п. 4 настоящего Договора производится в следующем порядке:

5.1. Сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** производится **Покупателем Продавцу за счет собственных средств** в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек и кредитных денежных средств** в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, предоставленных Покупателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», сокращенное наименование ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 783502001, к/с № 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее – Банк), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____202__ г., заключенному в г. Санкт-Петербурге. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

6. **Покупатель** произвел осмотр Индивидуального жилого дома. Стороны согласились, что техническое состояние передаваемой Индивидуального жилого дома соответствует условиям Договора. **Покупатель** ознакомлен с техническим (строительным) состоянием Индивидуального жилого дома и претензий к **Продавцу** не имеет.

7. **Продавец** гарантирует, что до подписания настоящего Договора Индивидуальный жилой дом и Земельный участок никому другому не проданы, не заложены, в споре, под арестом и запретом не состоят и свободны от любых прав третьих лиц.

8. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на указанные Индивидуальный жилой дом и Земельный участок не возникает.

8.1. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Индивидуального жилого дома могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

8.2. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ, Индивидуальный жилой дом будет считаться находящимся в залоге у Банка в силу закона, с момента

государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Покупателя на Индивидуальный жилой дом.

Залогодержателем будет ПАО Сбербанк как Банк, предоставивший кредит на приобретение Индивидуального жилого дома и Земельного участка, а Залогодателем – Покупатель.

8.3. Согласно п.1 ст 64.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ земельный участок будет находящимся в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации права собственности на приобретенный Земельный участок.

9. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора не имеется лиц, состоящих на регистрационном учете по адресу нахождения Индивидуального жилого дома и Земельного участка, а также гарантирует, что отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования Индивидуальным жилым домом и Земельным участком после их приобретения **Покупателем**.

10. **Продавец** обязуется передать **Покупателю** Индивидуальный жилой дом и Земельный участок по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области и оплаты полной цены Договора; с момента подписания акта приема-передачи Индивидуальный жилой дом и Земельный участок считается переданным **Покупателю**, а обязательство **Продавца** по передаче Индивидуального жилого дома и Земельного участка Покупателю - исполненным в полном объеме и надлежащим образом. В свою очередь, **Покупатель** обязуется принять Индивидуальный жилой дом и Земельный участок по акту приема-передачи в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления **Продавца**. С момента принятия Индивидуального жилого дома риск случайной гибели или случайного повреждения Индивидуального жилого дома, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, и обязанность по оплате эксплуатационных расходов переходят к **Покупателю**.

11. Право собственности на Индивидуальный жилой дом и Земельный участок переходит к **Покупателю** с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

12. **Покупатель** обязуется за свой счет нести расходы по государственной регистрации перехода права собственности от **Продавца** к **Покупателю** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

13. Стороны подтверждают, что им известно содержание статей 30,31,36-38 ЖК РФ.

14. Стороны Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

15. Стороны Договора пришли к соглашению, что в случае, если **Покупатель** не произвел оплату в соответствии с п. 4 настоящего Договора в течении 20 (двадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, данное обстоятельство является существенным нарушением условий Договора, договор расторгается на основании п.2 ст.450 ГК РФ, Индивидуальный жилой дом и Земельный участок подлежат возврату **Продавцу**.

16. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Покупателем цены (части цены) настоящего Договора Покупатель поручает Продавцу перечислить в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора/отказа от исполнения Договора кредитные денежные средства, по следующим реквизитам: ПАО Сбербанк на счет ПАО Сбербанк р/с № _____ в Дополнительном офисе № ____/____, к/с 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу Банка России, БИК 0440030653, с указанием в назначении платежа: “В счет исполнения гр. РФ _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от « ____ » _____ 202 ____ г.”

17. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, а также в порядке и случаях, предусмотренных настоящим Договором, и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

18. Все споры и разногласия между сторонами относительно предмета и условий настоящего Договора, а также его исполнения, разрешаются в претензионном порядке, в письменном виде, путем направления почтовой корреспонденции в адрес Стороны. Срок рассмотрения претензии – 15 (пятнадцать) календарных дней. В случае не достижения согласия в претензионном порядке, спор передается на рассмотрение в федеральный районный суд согласно подсудности, установленной действующим законодательством Российской Федерации.

19. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения обязательств по Договору каждой из сторон.

20. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию перехода права собственности.

Приложение 1: Перечень работ по внутренней отделке Индивидуального жилого дома;

Приложение 2: План Индивидуального жилого дома.

Продавец:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Вита СПб»
(ООО «СЗ «Вита СПб»)**

Юридический адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, площадь
Конституции, д.3, лит. А, пом. 22Н, офис № 906,
ИНН 7804469290 КПП 781001001

ОГРН 1117847400483

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г.
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Р/с 40702810255240000361

К/с 30101810500000000653

БИК 044030653

тел: (812) 575-47-47

e-mail: info@5754747.ru

Генеральный директор

_____/Цветков Г.С./

Покупатель:

Граждан(ин/ка) РФ _____,

_____.19__ года рождения, место рождения:

_____, паспорт _____,

выдан _____, дата выдачи: _____.____, код

подразделения: ____-____, зарегистрированн(ый/ая) по

адресу: _____, СНИЛС: _____,

Телефон: _____

e-mail: _____

Почтовый адрес для уведомлений:

Индекс: _____

_____/_____

Перечень работ по внутренней отделке Индивидуального жилого дома

По взаимной договоренности сторон Индивидуальный жилой дом передается Покупателю по акту приема-передачи в следующем состоянии:

С выполнением следующих работ:

пол - цементная стяжка первого этажа;
входная металлическая дверь;
приборы отопления – стальные штампованные радиаторы;
электрическая разводка согласно проекта с установкой розеток и выключателей;
установка электросчётчика;
системы водоснабжения и канализация – стояки;
установка оконных блоков – двухкамерные стеклопакеты;
установка газового котла с газовым счетчиком;
прокладка труб водяного теплого пола в стяжке (без подключения и установки оборудования водяного теплого пола);
установка деревянной лестницы с первого на второй этаж;
стены оштукатурены;
декоративное ограждение придомовой территории за домом;
ограждение въездной зоны;
парковочное место для автомобиля, вымощенное тротуарной плиткой;
металлическое ограждение балкона.

Индивидуальный жилой дом передается Покупателю без выполнения следующих видов работ:

Без чистовой отделки;
Без внутриквартирных дверей и встроенной мебели;
Без настилки всех видов полов;
Без приобретения и оклейки стен обоями;
Без приобретения и установки сантехнического оборудования;
Без установки газовой плиты.

Продавец:

Покупатель:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Вита СПб»
(ООО «СЗ «Вита СПб»)
Генеральный директор**

_____/Цветков Г.С./

_____/_____

Приложение № 2 к ДОГОВОРУ № ____
купли-продажи индивидуального жилого дома и земельного участка
от «__» _____ 202__ г.

План Индивидуального жилого дома

Продавец:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Вита СПб»
(ООО «СЗ «Вита СПб»)
Генеральный директор**

_____/Цветков Г.С./

Покупатель:

_____/_____