

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. _____ «___» _____ 20__ г.

_____, _____._____._____. года рождения, паспорт _____, выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и _____, _____._____._____. года рождения, паспорт _____, выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель — принять и оплатить земельный участок (далее — Участок, или Недвижимость) (ст. 549, 554 ГК РФ, ст. 37 Земельного кодекса РФ).

1.2. Участок: кадастровый номер _____, местоположение (адрес): _____, площадь _____ кв. м, категория земель: _____, вид разрешённого использования: _____. Границы Участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, сведения о них внесены в ЕГРН.

1.3. Продавец заверяет, что на Участке нет зданий, сооружений и объектов незавершённого строительства, права на которые зарегистрированы или подлежат государственной регистрации, в том числе принадлежащих третьим лицам (п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ).

1.4. Участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____; право зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН), запись о регистрации _____. Недвижимость принадлежит Продавцу целиком, а не в доле.

1.5. Продавец гарантирует, что Недвижимость никому другому не продана, не подарена и не обещана, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в том числе арендой, безвозмездным пользованием и сервитутами (ст. 460 ГК РФ).

1.6. Продавец предоставил Покупателю имеющуюся у него информацию об ограничениях использования Участка (п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ): Продавцу не известно о расположении Участка в зонах с особыми условиями использования территорий (охранных зонах сетей, водоохраных и иных зонах) и об иных ограничениях его использования, кроме установленных законом для данной категории земель и вида разрешённого использования.

1.7. Сведения о подключении к сетям и коммуникациям Продавец сообщил Покупателю до подписания Договора; Покупатель с ними ознакомлен.

1.8. Недвижимость является совместной собственностью Продавца и его супруга(и). Нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на продажу Недвижимости получено:

_____ (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

1.9. Продавец заверяет (ст. 431.2 ГК РФ), что: он дееспособен, не находится под опекой или попечительством, не страдает заболеваниями, которые мешают ему понимать значение своих действий и руководить ими; он не признан банкротом, в отношении него не ведётся дело о банкротстве и он не намерен обращаться с таким заявлением; Недвижимость не приобреталась и не строилась (реконструировалась) с использованием средств материнского (семейного) капитала; сделка не является для него крайне невыгодной и не совершается под влиянием обмана, насилия, угрозы или стечения тяжёлых обстоятельств.

2. Цена и порядок расчётов

2.1. Цена Участка составляет _____ (_____) рублей. Цена является окончательной и изменению не подлежит (ст. 555 ГК РФ).

2.2. Цена уплачивается за счёт собственных средств Покупателя полностью до подписания Договора. Подписывая Договор, Продавец подтверждает, что получил эту сумму полностью и претензий по её оплате не имеет; дополнительно Продавец выдаёт Покупателю расписку.

2.3. Кредитные (заёмные) средства для оплаты Недвижимости не используются.

2.4. Поскольку цена уплачена полностью до подписания Договора, залог в пользу Продавца не возникает.

2.5. Государственную пошлину за регистрацию перехода права собственности несёт Покупатель.

3. Права третьих лиц на пользование

3.1. Участок не передан в аренду, безвозмездное пользование или иное владение и пользование третьим лицам.

3.2. До передачи Участка Продавец освобождает его от своего имущества, кроме передаваемого по Договору.

4. Передача Недвижимости и переход права собственности

4.1. Недвижимость передаётся Покупателю по передаточному акту (приложение к Договору) в течение ____ дней после государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю (ст. 556 ГК РФ).

4.2. Вместе с Недвижимостью Продавец передаёт Покупателю имеющиеся у него документы на Недвижимость (межевой и технический планы, документы о подключении к сетям).

4.3. Право собственности на Недвижимость переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права в ЕГРН (ст. 551, п. 2 ст. 223 ГК РФ). Риск случайной гибели или повреждения Недвижимости переходит к Покупателю с момента её передачи (ст. 459 ГК РФ).

4.4. Стороны обязуются в течение ____ рабочих дней с даты подписания Договора подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности (через МФЦ, в электронном виде). Если одна из Сторон уклоняется от регистрации, другая Сторона вправе требовать её в судебном порядке и возмещения убытков (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

4.5. Расходы на содержание Недвижимости (коммунальные платежи, взносы в товарищество и иные платежи) до дня её передачи несёт Продавец, со дня передачи — Покупатель.

5. Ответственность сторон

5.1. Если Недвижимость будет изъята у Покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения Договора, Продавец обязан возвратить Покупателю уплаченную цену и возместить причинённые убытки (ст. 461 ГК РФ).

5.2. Если Продавец умышленно или по неосторожности сообщил Покупателю заведомо ложную информацию об обременениях Участка и ограничениях его использования, Покупатель вправе требовать уменьшения цены или расторжения Договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 37 Земельного кодекса РФ).

5.3. За просрочку оплаты Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. За просрочку передачи Недвижимости Продавец уплачивает Покупателю неустойку в том же размере от цены Договора за каждый день просрочки.

5.4. Покупатель до подписания Договора осмотрел Недвижимость; Продавец сообщил, что известных ему скрытых недостатков нет. За недостатки, не оговорённые при заключении Договора, Продавец отвечает в соответствии со ст. 475 и 557 ГК РФ.

5.5. Сторона, давшая недостоверные заверения, указанные в Договоре, возмещает другой Стороне причинённые этим убытки (ст. 431.2 ГК РФ).

6. Заключительные положения

6.1. Договор заключён в письменной форме путём составления одного документа, подписанного Сторонами (ст. 550 ГК РФ), и вступает в силу с момента подписания. Государственной регистрации подлежит переход права собственности, а не сам Договор.

6.2. Споры разрешаются путём переговоров, а при недостижении согласия — в суде по месту нахождения Недвижимости.

6.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон; при подаче документов на регистрацию на бумаге представляется необходимое число экземпляров по требованиям органа регистрации прав. Приложение: передаточный акт.

7. Реквизиты и подписи сторон

Продавец: _____, паспорт _____,
адрес регистрации: _____, тел. _____.

Покупатель: _____, паспорт _____,
адрес _____, тел. _____.

Продавец

Покупатель

_____/_____
подпись расшифровка

_____/_____
подпись расшифровка

Деньги в сумме _____ (_____) рублей получил(а) полностью.
Продавец: _____ / _____

Приложение к договору купли-продажи от «___» _____ 20__ г.

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. _____

«___» _____ 20__ г.

1. Продавец _____ передал, а Покупатель _____ принял земельный участок с кадастровым номером _____ по адресу _____ (местоположение): _____.

2. Переданы документы на Недвижимость.

3. Покупатель ознакомлен с расположением Участка на местности и его границами.

4. Покупатель осмотрел Недвижимость; её состояние соответствует условиям Договора; претензий к состоянию Недвижимости Покупатель не имеет.

5. Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора.

Передал (Продавец)

Принял (Покупатель)

_____/_____

_____/_____

подпись расшифровка

подпись расшифровка