

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. _____

« ____ » _____ 20 ____ г.

Гражданин(ка) _____,
(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный(ая) по адресу: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и

Покупатель:

Гражданин(ка) _____,
(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серия _____ № _____, выдан _____

зарегистрированный(ая) по адресу: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель»

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает Земельный участок на праве собственности со всеми находящимися на нем объектами недвижимого имущества, если иное не оговорено отдельно.

1.2. Земельный участок имеет следующие характеристики:

· Кадастровый номер: _____

· Местоположение (адрес): _____

· Площадь: _____ кв. м.

· Категория земель: _____

· Разрешенное использование: _____

1.3. Продавец гарантирует, что отчуждаемый земельный участок принадлежит ему на праве собственности, что подтверждается:

Документ-основание: _____
(например, свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи)

№ документа: _____ от «___» _____ г., выданный _____

1.4. На момент заключения договора земельный участок не обременен правами третьих лиц (не заложен, не сдан в аренду, в споре и под арестом (запрещением) не состоит). Продавец обязан сообщить Покупателю о всех известных ему обременениях и ограничениях в использовании участка.

1.5. Важное правило: Если на участке расположены здание, сооружение или жилой дом, принадлежащие тому же Продавцу, их отчуждение отдельно от земельного участка не допускается.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стороны оценили земельный участок в _____ (_____
_____)рублей ____ коп.

.

2.2. Цена является твердой, включает стоимость земельного участка и всех расположенных на нем строений, если иное не оговорено в п. 1.5.

2.3. Покупатель оплатил Продавцу полную стоимость земельного участка наличными денежными средствами до подписания настоящего договора, о чем Продавец претензий не имеет. Факт оплаты подтверждается распиской Продавца (является неотъемлемой частью договора).

(Или указать иной порядок: безналичный расчет, рассрочка, внесение аванса. Порядок расчетов — существенное условие, которое необходимо детально прописать).

3. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять земельный участок по Передаточному акту не позднее « ____ » _____ 20 ____ г.

3.2. Передаточный акт подписывается Сторонами в момент фактической передачи. С этого момента риск случайной гибели или повреждения имущества переходит к Покупателю, а обязанность Продавца по передаче считается исполненной.

3.3. Государственная регистрация перехода права собственности является обязательной и осуществляется Покупателем в Управлении Росреестра или через МФЦ.

3.4. Расходы по государственной регистрации права собственности, включая госпошлину, стороны несут поровну (или указать иное распределение).

(Размер госпошлины для физических лиц составляет, как правило, 2000 рублей)

3.5. Стороны обязуются в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания договора предоставить все необходимые документы для государственной регистрации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Если третье лицо предъявит к Покупателю иск об изъятии земельного участка по основаниям, возникшим до заключения настоящего договора, Продавец обязан привлечь к участию в деле и возместить Покупателю все понесенные убытки.

4.3. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также не состоят под опекой и попечительством.

4.4. Условия, которые НЕЛЬЗЯ включать в договор (являются недействительными):

- Право Продавца выкупить участок обратно по своему желанию.
- Ограничения на дальнейшее распоряжение участком Покупателем (запрет на ипотеку, дарение, продажу, сдачу в аренду).
- Ограничение ответственности Продавца, если будут предъявлены права третьих лиц.

4.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

5. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ФИО полностью: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Подпись: _____

ПОКУПАТЕЛЬ:

ФИО полностью: _____

Паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Подпись: _____

Руководство по заполнению и важные примечания

1. Заполните все пропуски. Особенно внимательно укажите кадастровый номер, так как без него договор может быть признан незаключенным.
2. Проверка перед подписанием. Обязательно запросите у Продавца актуальную выписку из ЕГРН (не старше 30 дней). В ней можно проверить право собственности, кадастровые данные и наличие обременений.
3. Уплата госпошлины. Размер пошлины уточняйте на момент сделки. Оплатить ее можно в банке или онлайн. Квитанцию об оплате необходимо приложить к пакету документов для регистрации.
4. Согласие супруга. Если земельный участок был приобретен Продавцом в браке, для его продажи потребуются нотариально заверенное согласие супруга (если иное не предусмотрено брачным договором).
5. Нотариальное удостоверение договора является обязательным в случаях:
 - Продажи доли в праве общей собственности на земельный участок.
 - Если одной из сторон является несовершеннолетний или лицо, ограниченное в дееспособности.
 - Если сделка совершается представителем по доверенности (в некоторых случаях).
6. Консультация юриста. Данный типовый договор является примерным. Для сложных сделок (с долями, ипотекой, особыми условиями) настоятельно рекомендуется обратиться к юристу для составления или проверки документа.