

Договор купли-продажи земельного участка

_____ г. _____
(дата заключения договора – прописью) (место заключения договора)

Мы, _____
(ф.и.о. гражданина полностью) (дата рождения),
_____ (вид документа, удостоверяющего личность) (серия и номер документа, кем выдан)
выдан _____, проживающий(-ая) по адресу _____
(дата выдачи) (адрес постоянного места жительства
_____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Продавец»,
или преимущественного пребывания)
в лице _____
(если договор заключается представителем Продавца, необходимо указать о нём перечисленные выше сведения)
_____, действующего(-ей) на основании _____,
(вид и реквизиты документа-основания, например, доверенности, договора доверительного управления)
с одной стороны, и _____
(ф.и.о. гражданина полностью)
_____, _____
(дата рождения) (вид документа, удостоверяющего личность, его серия и номер)

(кем и когда выдан)
проживающий(-ая) по адресу _____
(адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания)
_____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Покупатель»,
в лице _____
(если договор заключается представителем Покупателя, необходимо указать о нём перечисленные выше сведения)
_____, действующего(-ей) на основании _____,
(вид и реквизиты документа-основания – доверенности, договора доверительного управления)
с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в порядке, размере и сроки, установленные Договором, земельный участок из земель _____ с кадастровым N _____, расположенный
(категория земель)
по адресу _____
(субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица)
_____ (далее – земельный участок), предназначенный для использования в целях _____
(вид разрешенного использования, например, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства и т.п.)
_____ в границах, указанных в кадастровой карте (плане)
земельного участка, прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью _____ (кв.м, га).

1.2. Зданий, строений, сооружений на земельном участке не имеется.

1.3. На момент совершения настоящего договора земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____
(наименование правоустанавливающего документа)
_____, выданного _____
(реквизиты правоустанавливающего документа) (дата выдачи)

(наименование органа, выдавшего правоустанавливающий документ)
Право собственности Продавца на земельный участок зарегистрировано _____
(дата регистрации)
в _____
(наименование учреждения юстиции, осуществляющего гос. регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним)
о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности N _____.

2. Обременения земельного участка

2.1. Земельный участок не обременен сервитутами (либо обременен следующими сервитутами:
публичным сервитутом, установленным для _____
(вид ограниченного пользования участком)
_____ в соответствии с _____
(нормативный правовой акт, которым установлен сервитут)
_____ сроком на _____;
частным сервитутом, установленным для _____
(вид ограниченного пользования участком)
_____ в соответствии с _____
(соглашением смежных землепользователей, решением суда)
_____ сроком на _____.

2.2. На земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц (либо распространяются следующие права третьих лиц:
права залогодержателя в связи с передачей земельного участка (части земельного участка) в залог на основании договора об ипотеке _____;
(реквизиты договора об ипотеке земельного участка);
права арендатора в связи с передачей земельного участка (части земельного участка) в аренду на основании договора аренды _____
(реквизиты договора аренды земельного участка);
права ссудополучателя в связи с передачей земельного участка (части земельного участка) в безвозмездное срочное пользование на основании _____
(договора, решения исполнительного органа
_____ государственной власти или органа местного самоуправления) (реквизиты договора, решения
_____ исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления).

2.3. Границы земель, обремененных правами третьих лиц, указанными в п. 2.1-2.2 договора, а также содержание этих прав указаны на прилагаемой к оговору кадастровой карте (плане) земельного участка.
2.4. Обременения земельного участка, установленные до заключения настоящего договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и соответствующими договорами.
2.5. Покупатель согласился принять и оплатить земельный участок, обремененный правами третьих лиц, указанными в п. 2.1-2.2 договора.

3. Ограничения в использовании земельного участка

3.1. На земельный участок не распространяются ограничения в использовании (либо распространяются следующие ограничения в использовании:
_____ (в связи с установлением особых условий использования земельного участка и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах), установленное на основании _____
(акта исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления, решения суда) на срок _____ (либо акта
_____ бессрочно);

_____ (в связи с установлением особых условий охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных) установленное на основании _____

(акта исполнительного органа государственной _____ на срок _____ (либо бессрочно);
власти, акта органа местного самоуправления, решения суда)

_____ (иные ограничения в использовании земельного участка).

3.2. Ограничения в использовании земельного участка, установленные на определенный срок, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.3. Покупатель согласился принять и оплатить земельный участок с учетом ограничений его использования, указанных в п. 3.1 Договора.

3.4. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что по земельному участку, являющемуся предметом Договора, не имеется земельных и иных имущественных споров.

3.5. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что земельный участок под арестом (запрещением) не состоит.

4. Плата по договору

4.1. Цена земельного участка, определенная по соглашению Продавца и Покупателя (либо профессиональным оценщиком) составляет _____
(сумма цифрами и прописью) _____ рублей.

4.2. **Вариант 1.** Покупатель обязан перечислить 100% указанной в п. 4.1 Договора денежной суммы Продавцу на счет N _____ в банке _____
(наименование и реквизиты банка)

в течение _____ дней со дня подписания настоящего договора.
(указать срок оплаты)

4.2. **Вариант 2.** Покупатель обязан передать 100% указанной в п. 4.1 договора денежной суммы Продавцу наличными деньгами в течение _____ дней со дня подписания настоящего договора.

4.2.1. Продавец обязан выдать Покупателю расписку в получении указанной в п. 4.2 договора денежной суммы.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Продавец имеет право:

требовать от Покупателя оплаты земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные п. 4 договора;

в случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

5.2. Продавец обязан:

при заключении договора предоставить Покупателю достоверную и максимально полную информацию о продаваемом земельном участке, которая может существенным образом повлиять на решение покупателя о его приобретении;

подписать передаточный акт в течение _____ дней с даты подписания договора (или иной срок) (не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка);

обратиться в орган юстиции с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на участок к покупателю (не уклоняться от государственной регистрации).

возместить Покупателю убытки, связанные с _____
(передачей Покупателю земельного участка, непригодного к использованию в соответствии с целевым назначением; уклонением от государственной регистрации перехода права собственности; уклонением от подписания передаточного акта и т.д.).

5.3. Покупатель имеет право:

требовать уменьшения цены земельного участка или расторжения Договора и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему Продавцом заведомо ложной информации: об обременениях земельного участка и ограничениях в его использовании в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость земельного участка;

требовать уменьшения цены земельного участка либо расторжения договора в случае передачи ему участка, обремененного правами третьих лиц не оговоренными в п. 2 договора.

5.4. Покупатель обязан:

оплатить цену земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные п. 4 договора;

подписать передаточный акт в течение _____ дней с даты подписания договора (или иной срок) (не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка);

не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок;

соблюдать упомянутые в п. 2 договора права третьих лиц, вытекающие из установленных сервитутов и договорных отношений;

использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием с учетом ограничений, указанных в п. 3 договора.

5.5. Права и обязанности Сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению между Продавцом и Покупателем.

При невозможности достижения соглашения между сторонами, возникшие споры разрешаются в суде (арбитражном суде) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Право собственности на земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7.2. Договор подлежит (не подлежит) нотариальному удостоверению (по желанию сторон).

7.3. Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах _____ (нотариуса, учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) по адресу _____, один – у Продавца, один – у Покупателя.

7.4. Расходы, связанные с оформлением Договора несет Покупатель (Продавец, Стороны в равных долях).

8. Адреса, банковские реквизиты сторон

Продавец _____

Покупатель _____

9. Подписи сторон

Продавец _____ / _____ «____» _____ 20__ г.
(подпись, Ф.И.О.)

Покупатель _____ / _____ «____» _____ 20__ г.
(подпись, Ф.И.О.)

Приложения к договору

К Договору прилагаются:

- кадастровая карта (план) земельного участка, выданная _____
(дата выдачи, наименование органа _____
_____ кадастрового учета) прилагается во всех случаях);
- согласие супруга на совершение другим супругом сделки купли-продажи земельного участка (прилагается в случае, если земельный участок находится в совместной собственности супругов, т.е. был приобретен в период брака за счет общих доходов);
- требование залогодержателя по задолженности (прилагается в случае, если предмет договора обременен залогом);
- копии договоров аренды, безвозмездного срочного пользования, ипотеки, заключенных Продавцом с третьими лицами по предмету Договора;
- доверенность лица, уполномоченного Продавцом выступать от его имени при заключении договора (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Продавцом);
- доверенность лица, уполномоченного Покупателем выступать от его имени при заключении договора (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Покупателем).