**ДОГОВОР**

**купли-продажи земельного участка**

**между физическими лицами**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

 Граждан\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия

 (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_ по месту

жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

"Продавец", с одной стороны, и

 граждан\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия

 (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_ по месту

жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

"Покупатель", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили

настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок, указанный в [п. 1.2](#P24) настоящего Договора (далее по тексту - Земельный участок), в сроки, предусмотренные в Договоре, а Покупатель обязуется принять Земельный участок и уплатить за него цену, предусмотренную в Договоре [<1>](#P123).

1.2. По настоящему Договору в собственность Покупателя передается следующий Земельный участок:

- местонахождение участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- общая площадь Земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- кадастровый номер Земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [<2>](#P124).

1.3. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_) [<3>](#P126)).

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц [<4>](#P127).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец вправе:

2.1.1. Получить денежные средства за Земельный участок в порядке и сроки, указанные в [разд. 3](#P53) настоящего Договора.

2.1.2. В случае уклонения Покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в соответствии с [п. 4.4](#P77) настоящего Договора требовать в судебном порядке государственной регистрации перехода права, а также возмещения Покупателем убытков, вызванных задержкой такой регистрации [<5>](#P128).

2.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.2. Продавец обязан:

2.2.1. Подготовить Земельный участок для передачи Покупателю, а также Акт приема-передачи Земельного участка (Приложение N \_\_\_) и иные необходимые документы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2.2. Передать Покупателю Земельный участок в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.3. В течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней с момента подписания настоящего Договора передать в орган регистрации прав документы для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

2.3. Покупатель вправе:

2.3.1. Получить Земельный участок в порядке и сроки, указанные в [разд. 4](#P72) настоящего Договора.

2.3.2. В случае уклонения Продавца от государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в соответствии с [п. 4.4](#P77) настоящего Договора требовать в судебном порядке государственной регистрации перехода права, а также возмещения Продавцом убытков, вызванных задержкой такой регистрации.

2.3.3. В случае предоставления ему Продавцом заведомо ложной информации об обременениях Земельного участка и ограничениях его использования 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; иной информации, которая может оказать влияние на решение Покупателя о покупке Земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, требовать уменьшения покупной цены или расторжения настоящего Договора и возмещения причиненных ему убытков.

2.3.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.4. Покупатель обязан:

2.4.1. Принять Земельный участок от Продавца по Акту приема-передачи (Приложение N \_\_\_).

2.4.2. Уплатить цену Земельного участка в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.4.3. В срок, указанный в [пп. 2.2.3](#P42) настоящего Договора, представить документы для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

3. ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Земельного участка составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей [<6>](#P130).

 (Вариант: 3.1. Стоимость Земельного участка составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_)

рублей за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (указать единицу площади или иного показателя размера)

Цена Земельного участка, исходя из его площади \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.)

3.2. Покупатель уплачивает цену Земельного участка в следующем порядке:

3.2.1. Покупатель производит оплату в размере \_\_\_\_\_% от цены Земельного участка, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

3.2.2. Оставшаяся часть в размере \_\_\_\_\_% от цены Земельного участка, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, уплачивается Покупателем в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) банковских дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю.

3.3. Цена Земельного участка уплачивается Покупателем путем передачи наличных денежных средств Продавцу.

Уплата цены Земельного участка подтверждается распиской Продавца о получении денежных средств.

(Вариант 1: Цена Земельного участка уплачивается Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.)

(Вариант 2: Цена Земельного участка уплачивается Покупателем путем помещения соответствующей денежной суммы в банковскую ячейку в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Банке в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента заключения настоящего Договора. Продавец получает право доступа к ячейке после регистрации перехода права собственности на Земельный участок на Покупателя путем представления в Банк соответствующих документов. Расходы по оплате аренды банковской ячейки несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Продавец, Покупатель, Стороны в равных долях).)

3.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок, Стороны несут поровну в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

4.1. Передача Земельного участка от Продавца к Покупателю оформляется по Акту приема-передачи (Приложение N \_\_\_).

4.2. Земельный участок должен быть передан Продавцом не позднее "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

4.3. Одновременно с передачей Земельного участка Продавец передает Покупателю относящиеся к Земельному участку документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.4. Переход права собственности на Земельный участок подлежит государственной регистрации [<7>](#P131).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Земельного участка, предусмотренного [п. 4.2](#P75) настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере \_\_\_\_\_% от цены Земельного участка за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Покупателем срока уплаты цены Земельного участка, предусмотренного [п. 3.2](#P61) настоящего Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере \_\_\_\_\_% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае уклонения от государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок Сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана заплатить другой Стороне штраф в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. Не урегулированные в процессе переговоров споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

7.5. Приложение:

7.5.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_).

7.5.2. Акт приема-передачи Земельного участка (Приложение N \_\_\_).

8. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

 Продавец: граждан\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (Ф.И.О.)

паспорт: серия \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

зарегистрированн\_\_ по месту жительства по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись) (Ф.И.О.)

 Покупатель: граждан\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (Ф.И.О.)

паспорт: серия \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

зарегистрированн\_\_ по месту жительства по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись) (Ф.И.О.)

--------------------------------

Информация для сведения:

<1> Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Условие о предмете договора является существенным условием договора (п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации).

<2> В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (ст. 554 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (п. 1 ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации), и земельные участки, не отнесенные к землям, изъятым из оборота и ограниченным в обороте (ст. ст. 27, 52 Земельного кодекса Российской Федерации).

<3> С 1 января 2017 г. государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

<4> Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования (п. 1 ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации).

<5> См. п. 3 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

<6> Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются (п. 1 ст. 555 Гражданского кодекса Российской Федерации).

<7> Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами (п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации).