

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

## земельного участка с домом

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

Гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. В соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором, составленным в простой письменной форме, Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить принадлежащее Продавцу по праву собственности следующее недвижимое имущество:

1.1. Земельный участок, категория земель: земли \_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый (условный) номер \_\_\_\_\_, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_, участок № \_\_\_\_\_, (далее по тексту - Земельный участок).

1.2. Расположенный на Земельном участке № \_\_\_\_\_ садовый дом, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый (условный) номер \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_, стр. \_\_\_\_\_ (далее по тексту - Садовый дом).

2. Недвижимое имущество, указанное в п.1 настоящего Договора (далее вместе по тексту - Недвижимое имущество) принадлежит Продавцу по праву собственности на основании:

2.1. Земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности на основании \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года. Право собственности зарегистрировано в \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

2.2. Садовый дом принадлежит Продавцу по праву собственности на основании \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года. Право собственности зарегистрировано в \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

3. По соглашению сторон Покупатель приобретает у Продавца Недвижимое имущество за цену, которая составляет \_\_\_\_\_ рублей, из них:

3.1. Цена Земельного участка составляет \_\_\_\_\_ рублей.

3.2. Цена Садового дома составляет \_\_\_\_\_ рублей. Цена Недвижимого имущества, установленная в п.3 настоящего Договора, является окончательной и не подлежит изменению.

4. Расчет между Сторонами по настоящему Договору производится в следующем порядке:

4.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей уплачена Покупателем Продавцу при подписании сторонами настоящего Договора.

4.2. Оставшаяся сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей РФ в день подписания настоящего Договора закладывается Сторонами в банковскую ячейку, арендованную на имя Покупателя. Для закладки денежных средств и Продавец, и Покупатель имеют право одновременного доступа к банковской ячейке. Далее, право единоличного доступа к банковской ячейке с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года имеет Продавец при условии предъявления им оригинала настоящего Договора со штампом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_, где покупателем будет поименован Покупатель по настоящему Договору либо оригинал выписки из ЕГРП, свидетельствующей о такой государственной регистрации. Если Продавец не воспользовался своим правом единоличного доступа к банковской ячейке в указанный период, то, начиная с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года и до конца срока аренды банковской ячейки правом безусловного единоличного доступа к ней обладает Покупатель. Настоящим Стороны договорились, что Недвижимое имущество до его полной оплаты не признается находящимся в залоге у Продавца (ст.488 ГК РФ).

5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6. Покупатель приобретает право собственности на Недвижимое имущество после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_.

7. Садовый дом продается в пригодном для жилья состоянии, укомплектован санитарно-техническим, газовым, электро- и иным оборудованием. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Земельного участка с Садовым домом путем их внешнего и внутреннего осмотра, произведенного им перед подписанием настоящего Договора, каких-либо дефектов и недостатков, о которых Покупателю не было сообщено, им не обнаружено.

8. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора указанное Недвижимое имущество не отчуждено, не заложено, в споре, аренде, под запрещением (арестом) не состоит, права на Недвижимое имущество рентой, арендой, доверительным управлением, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременены, а также гарантирует, что до заключения настоящего Договора указанное Недвижимое имущество не обещано в дарение, свободно от прав и притязаний третьих лиц, долгов по налогам и другим платежам не имеет. С даты подписания настоящего Договора, до момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, Продавец обязуется не сдавать его в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять иными правами, сохраняющимися в соответствии с законодательством после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору.

9. Стороны настоящим подтверждают, что на момент подписания настоящего Договора действуют добровольно, понимают значение своих действий, руководят ими, настоящий Договор не совершен вследствие тяжелых обстоятельств, не является ни для одной из Сторон кабальной сделкой.

10. Продавец на момент приобретения права собственности на Недвижимое имущество и в настоящий момент состояла и состоит в зарегистрированном браке, согласие супруга

Продавца на заключение настоящего Договора получено.

11. Покупатель на момент заключения настоящего Договора в зарегистрированном браке не состоит.

12. Стороны подтверждают, что им понятны смысл и содержание сделки, её последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей ГК РФ: 131 «Государственная регистрация недвижимости», 160 «Письменная форма сделки», 161 «Сделки, совершаемые в простой письменной форме», 164 «Государственная регистрация сделок», 209 «Содержание права собственности», 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», 256 «Общая собственность супругов», 271 «Право пользования земельным участком собственником недвижимости», 288 «Собственность на жилое помещение», 433 «Момент заключения договора», 488 «Оплата товара проданного в кредит», 450 «Основания изменения и расторжения договора», 460 «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», 461 «Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя», 549 «Договор продажи недвижимости», 550 «Форма договора продажи недвижимости», 551 «Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость», 556 «Передача недвижимости», 557 «Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества»; статей Земельного кодекса Российской Федерации: 37 «Особенности купли-продажи земельных участков», 40 «Права собственников земельных участков на использование земельных участков», 42 «Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков», 43 «Осуществление прав на земельный участок»; статей Семейного кодекса Российской Федерации 34 «Совместная собственность супругов», 35 «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов».

13. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору Стороны несут в равных долях.

14. Продавец обязан предоставить Покупателю, при подписании настоящего Договора, комплект документов, подтверждающих право собственности Продавца на Недвижимое имущество и необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

15. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

16. В соответствии со ст. 556 ГК РФ, Продавец передал Покупателю Недвижимое имущество по Передаточному Акту в момент подписания сторонами настоящего Договора. Претензий к техническому состоянию Недвижимого имущества Покупатель не имеет и принимает Недвижимое имущество, в том состоянии как оно есть на момент его осмотра и передачи по Передаточному Акту.

17. Настоящий договор считается исполненным при условии выполнения Сторонами следующих обязательств:

- передачи Покупателем Продавцу указанной в настоящем Договоре суммы денег за приобретаемое Недвижимое имущество, что подтверждается расписками Продавца;
- передачи Продавцом Покупателю Недвижимого имущества по подписываемому Сторонами Передаточному Акту.

18. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке. В случае отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество по причинам, не зависящим от воли Сторон, настоящий Договор прекращается невозможностью исполнения, при этом Покупатель обязан осуществить возврат Продавцу Недвижимого имущества по Передаточному Акту в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента вынесения регистрирующим органом решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности, в том состоянии, в котором Недвижимое имущество находилось в момент подписания Сторонами Передаточного Акта, а Продавец в свою очередь обязан осуществить возврат Покупателю суммы, указанной в п.4.1 настоящего Договора в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента передачи Недвижимого имущества по Передаточному Акту Покупателем Продавцу обратно.

19. Настоящий Договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_, один экземпляр выдается Продавцу, один экземпляр – Покупателю.

## АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Продавец

Регистрация:  
Почтовый адрес:  
Паспорт серия:  
Номер:  
Выдан:  
Кем:  
Телефон:

### Покупатель

Регистрация:  
Почтовый адрес:  
Паспорт серия:  
Номер:  
Выдан:  
Кем:  
Телефон:

## ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

## Прежде, чем подписать, узнайте...

[правовая справка от Amulex.ru]

### ...Что будет, если продавец передаст товар с недостатками

Это может коснуться вас независимо от того, продавец вы или покупатель. Последствия зависят от того, оговорил ли продавец недостатки.

#### 1. Продавец оговорил недостатки

В этом случае покупатель не может ничего предъявить продавцу (пункт 1 статьи 475 ГК РФ). Самый верный способ оговорить недостатки, это прописать их в договоре или передаточном акте. Иногда суды признают другие способы, например переписку (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 12.02.2021 N Ф09-8757/20 по делу N А60-10431/2020).

#### 2. Продавец не оговорил недостатки

Покупатель может потребовать:

- Уменьшить цену
- Устранить недостатки
- Возместить расходы на ремонт (пункт 1 статьи 475 ГК РФ)

Покупатель может отказаться от договора или потребовать обмена товара, если:

- Недостатки неустраняемые
- Ремонт несоразмерно дорогой
- После ремонта недостатки появляются снова (пункт 2 статьи 475 ГК РФ)

При этом, если товаром можно пользоваться по назначению, права на отказ договора или обмен товара у покупателя нет. См. например Постановление ФАС Уральского округа от 24.11.2010 по делу N А76-16334/2009-17-922/114.

Если хотите узнать больше о возможных проблемах при работе с договором купли-продажи, задайте свой вопрос в любой удобной форме

- по бесплатному телефону [88007750338](tel:88007750338)
- в любом из мессенджеров [amulex.ru/app](https://amulex.ru/app)

Мы работаем 24x7

Чтобы получить скидку на консультацию в 10% используйте промокод: **АГЕНТ007**