**Договор №\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| г. [] | «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года |

[ ], [ ] года рождения, пол: [ ], место рождения: [ ], паспорт [ ], выдан [ ] [ г.], код подразделения: [ ], зарегистрирован(-а) по адресу: [ ], действующая по доверенности, удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, нотариусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от имени гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

гр. РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый (ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать земельный участок (далее – «Участок») описанный в п.1.2. Договора в собственность Покупателя, а Покупатель обязуются принять Участок и уплатить за него цену в размере, порядке и сроки установленные настоящим Договором.
   2. **Характеристики Участка:**
      1. Общая площадь: [ ] кв. м.;
      2. Категория земель: [ ];
      3. Разрешенное использование: [ ];
      4. Кадастровый номер: [ ]
      5. Адрес (местонахождение) объекта: [ ]

1.3. Участок принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Решения собственника о разделе земельного участка от [ ] г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от [ ] г., серия [ ] N [ ], выданным [ ], о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [ ] г. сделана запись регистрации [ ] (Копия Свидетельства – **Приложение № \_\_\_** к Договору).

1.4. Переход права собственности, право собственности на Участок к Покупателю подлежит государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, несет Покупатель.

1. **Заверения и гарантии сторон** 
   1. В рамках настоящего Договора Продавец гарантирует Покупателю, что на дату заключения настоящего Договора, а равно и на дату перехода права собственности на Участок к Покупателю:
      1. Участок никому не продан, не подарен и не уступлен иным образом, не обременен какими-либо правами третьих лиц, на него не обращено взыскание, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, а также отсутствуют какие-либо предпосылки к возникновению указанных в настоящем пункте недостатков Участка, которые Стороны считают существенными.
      2. На Участке отсутствуют здания, строения, сооружения, а также не существует каких-либо иных ограничений прав Продавца на распоряжение Участком.
   2. Продавец заверяет и гарантирует, что от даты заключения настоящего Договора он не предпримет самостоятельно никаких действий, могущих привести к отчуждению Участка в пользу третьих лиц или к ограничению прав Покупателя распоряжаться Участком.
2. **Права и обязанности сторон**
   1. **Продавец обязан:**
      1. Передать Покупателю Участок с момента подписания Акта приема-передачи земельного участка, свободным от любых прав третьих лиц.
      2. Обратиться в Уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество для государственной регистрации перехода права собственности, права собственности на Участок к Покупателю.
   2. **Покупатель обязан:**
      1. Уплатить Продавцу Цену Участка в размере, порядке и сроки, установленные в п. 4 настоящего Договора.
      2. Предоставить необходимые документы для сдачи на государственную регистрацию перехода права собственности, права собственности Покупателя на Участок, и нести все расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности на Участок.
      3. В течение 30 (Тридцать) календарных дней от даты подписания настоящего Договора, принять межевые знаки (колья) и подписать двусторонний Акт сдачи-приемки межевых знаков с Представителем Продавца.
      4. Ответственно отнестись к приему межевых знаков (кольев), тщательно проверить принимаемые границы. Претензии, относительно правильности вынесенных в натуру межевых знаков после приемки таковых, или после истечения срока указанного в п.3.2.3. , Продавцом или его Представителем не принимаются.

В случае, если Покупатель в указанный срок не принял межевые знаки и не подписал двусторонний Акт сдачи-приемки межевых знаков, обязательства Продавца по передаче межевых знаков являются исполненными.

* 1. **Продавец имеет право:**
     1. Отказаться от исполнения настоящего Договора, в случае уклонения Покупателя от оплаты стоимости Участка, в сроки установленные настоящим Договором.
  2. **Покупатели имеют право:**
     1. Возводить с соблюдением правил застройки - здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять все права по владению, пользованию и распоряжению Участком, предусмотренные действующим законодательством.

1. **Цена договора и порядок расчетов**
   1. Стороны пришли к соглашению и определили цену Участка в размере **[] рублей 00 копеек**, НДС не облагается, согласно [пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.
   2. Указанная цена Договора установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.
   3. Стороны договорились, что оплата за Участок производится в следующем порядке:

* сумма в размере  **[ ] рублей 00 копеек** передается Покупателем Продавцу на момент подписания Сторонами настоящего Договора и Акта приема-передачи земельного участка по настоящему Договору;
* сумма в размере **[ ] рублей 00 копеек** выплачивается Покупателем Продавцу в течение [ ] месяцев согласно Графику внесения платежей (Приложение №1 к настоящему Договору). Сумма ежемесячного платежа и дата, не позднее которой должен быть совершен платеж, зафиксированы в Приложении №1 к настоящему Договору.

Все расчеты подтверждаются расписками Продавца или его представителя по доверенности.

* 1. Покупатели имеют право на досрочное исполнение обязательств по оплате.
  2. После передачи Покупателем Продавцу суммы в размере, соответствующей п. 4.1. настоящего Договора, обязательства Покупателя по оплате считаются выполненными.
  3. ***В силу требований ст. 488 ГК РФ, с момента регистрации Покупателем права собственности на Участок и до момента его полной оплаты, Участок признается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем обязанности по уплате предусмотренных настоящим Договором денежных средств.***

1. **Передача имущества**
   1. Участок передается от Продавца Покупателю по Акту приема-передачи земельного участка. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи земельного участка, указанный Акт становится неотъемлемой частью Договора, а Участок считается переданным Продавцом и принятым Покупателем.
   2. Одновременно Покупателю передается Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости). Покупатель уведомлен о том, что при выносе межевых знаков (границ участка) допускается геодезическая погрешность до 0,2 м.
   3. Ответственность за сохранность Участка, равно как и риск случайной порчи или гибели имущества несет Покупатель с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи земельного участка.
2. **Ответственность сторон**
   1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору, виновная Сторона возмещает другой убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств в соответствии с действующим законодательством.
   2. В случае если Покупатели нарушают сроки оплаты, предусмотренные настоящим Договором и Графиком внесения платежей, являющимся приложением к настоящему Договору, Продавец вправе взыскать с Покупателя пени за просрочку платежа в размере 1 (одного) % от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки. Уплата пени не освобождает Покупателя от выполнения обязательств по настоящему Договору.
   3. Если  просрочка  в оплате составит более 2 (Двух) календарных месяцев, то Продавец имеет право расторгнуть настоящий Договора на основании статьи 450 ГК РФ и потребовать возмещения убытков на основании статьи 453 ГК РФ.
   4. При  расторжении  настоящего  Договора  Продавец удерживает из сумм, подлежащих возврату Покупателю, денежные средства в размере до 20% от стоимости Участка.
   5. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, права собственности Покупателя на Участок, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.
   6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
3. **Срок действия настоящего договора**
   1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему, или до расторжения настоящего Договора.
4. **Заключительные положения**
   1. Стороны Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
   2. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего Договора.
   3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.
   4. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче Участка Стороны составляют в обязательном порядке Акт приема-передачи земельного участка.
   5. Содержание статей: 131, 167, 209, 223, 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации, ст. 25 Земельного Кодекса сторонам известно. Требования ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации исполнены.
   6. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в суде, в порядке, установленном действующим законодательством.
   7. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   8. Отношения между Сторонами по настоящему Договору прекращаются по исполнении ими всех условий Договора и взаимных обязательств, вытекающих из настоящего Договора.
   9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах один для Продавца, второй – для Покупателя, третий экземпляр хранится в Уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним – Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области, отдел в Воскресенском районе.

***Приложение №1*** *– График внесения платежей к договору № \_\_\_\_-\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.;*

***Приложение№2*** *– Копия доверенности, удостоверенной [ ] года [ ], нотариусом [ ], зарегистрированной в реестре за № [ ].*

***Приложение №3*** *– Копия Свидетельства о государственной регистрации права [ ] N [ ] от [ ] г.;*

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **От Продавца** | | **Покупатель** | |
|  | |  | |
|  |  |  |  |

*Приложение №1 к Договору № [ ] от [ ] г.*

**График внесения платежей**

[ ], [ ] года рождения, пол: [ ], место рождения:[ ], паспорт [ ], выдан [ ] [ ] г., код подразделения: [ ], зарегистрирован(-а) по адресу: [ ], действующая по доверенности, удостоверенной [ ] года [ ], нотариусом [ ], в реестре за № [ ] от имени гр. РФ [ ], именуемый (ая) в дальнейшем «Продавец» с одной стороны, и

гр. РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый (ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», подписали настоящее Приложение к Договору № *\_\_\_\_-\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.* о нижеследующем:

1. Денежные средства, указанные в п. 4.3. Договора № *[ ] от [ ]* г., выплачиваются Покупателем Продавцу в следующем порядке:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Платеж №** | **Сумма, руб.** | **Дата** | **Платеж №** | **Сумма, руб.** | **Дата** |
|  |  | 00.00.0000 |  |  | 00.00.0000 |
|  |  | 00.00.0000 |  |  | 00.00.0000 |
|  |  | 00.00.0000 |  |  | 00.00.0000 |
|  |  | 00.00.0000 |  |  | 00.00.0000 |
|  |  | 00.00.0000 |  |  | 00.00.0000 |
|  |  | 00.00.0000 |  |  | 00.00.0000 |
|  |  | 00.00.0000 |  |  | 00.00.0000 |
|  |  | 00.00.0000 |  |  | 00.00.0000 |
|  |  | 00.00.0000 |  |  | 00.00.0000 |
| **Итого на общую сумму ( руб.):** | | | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*** | |

2. Покупатель обязуется своевременно осуществлять платежи в порядке, указанном в п. 1 настоящего Графика.

3. Покупатель имеет право на досрочное выполнение обязательств по оплате.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **От Продавца** | | **Покупатель** | |
|  | |  | |
|  |  |  |  |