ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. _____ _____

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить земельный участок (далее — Участок): площадь _____ кв. м, категория земель: _____, вид разрешённого использования: _____, кадастровый номер _____, местоположение: _____.

1.2. Участок принадлежит Продавцу на праве: _____, о чём в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от _____.

1.3. Продавец заверяет (ст. 431.2 ГК РФ), что Участок никому не продан, не заложен, в споре и под арестом (запретом) не состоит, правами третьих лиц не обременён, на нём нет зданий, сооружений и объектов незавершённого строительства, в том числе принадлежащих третьим лицам.

1.4. Продавец сообщил Покупателю всю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях использования Участка (п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ). Участок используется в соответствии с категорией земель и видом разрешённого использования.

1.5. Сведения о браке Продавца (нужное подчеркнуть): в браке не состоит; объект — личное имущество Продавца (основание: _____); нотариально удостоверенное согласие супруга (бывшего супруга) на продажу: _____; общее имущество разделено (документ: _____).

1.6. Покупатель осмотрел Участок до подписания договора, его состояние Покупателю известно.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Цена Участка составляет _____ (_____) рублей. Цена окончательная и изменению не подлежит.

2.2. Срок и порядок оплаты: _____.

3. ПЕРЕДАЧА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. Стороны подают документы на государственную регистрацию перехода права собственности в течение 5 рабочих дней после подписания договора. Право собственности переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 551 ГК РФ).

3.2. Продавец передаёт Участок Покупателю по передаточному акту (ст. 556 ГК РФ) в течение 10 дней после государственной регистрации перехода права собственности. С подписания акта к Покупателю переходит риск случайной гибели или повреждения Участка.

3.3. Членские и иные взносы, связанные с Участком, за период по день подписания передаточного акта оплачивает Продавец.

3.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права, несёт Покупатель.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Стороны заверяют, что дееспособны, понимают значение своих действий и заключают договор не вследствие стечения тяжёлых обстоятельств, не под влиянием обмана или

ОБРАЗЕЦ

заблуждения. Продавец заверяет, что не признан банкротом и заявление о его банкротстве не подано.
4.2. Если договор будет признан недействительным или Участок будет истребован у Покупателя по основаниям, возникшим до исполнения договора, в том числе из-за недостоверности заверений Продавца, Продавец возвращает Покупателю полученные деньги и возмещает убытки (ст. 431.2, 461 ГК РФ).
4.3. Договор составлен в количестве экземпляров по числу сторон и один экземпляр для органа регистрации прав, если договор подаётся на бумаге.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: _____ _____
Покупатель: _____ _____

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
к договору купли-продажи земельного участка от _____

г. _____ «____» _____ 20___ г.
Продавец _____ передал, а Покупатель _____ принял земельный участок с кадастровым номером _____, местоположение: _____.
Продавец показал Покупателю границы Участка на местности и межевые знаки (если они установлены) и передал документы на Участок. Продавец заверяет, что долгов по членским и иным взносам на дату передачи нет (п. 3.3 договора). Видимых недостатков, кроме указанных в акте, Покупатель не обнаружил.
Расчёты по договору произведены полностью, взаимных претензий Стороны не имеют.
Передал (Продавец): _____ _____
Принял (Покупатель): _____ _____

ОБРАЗЕЦ

РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

г. _____ _____

Я, _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, получил(а) денежные средства в сумме _____ (_____) рублей от лица, передавшего деньги: _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, адрес регистрации: _____.

Основание получения денежных средств: оплата за земельный участок с кадастровым номером по договору купли-продажи от.

Получение денег подтверждается подписавшим расписку получателем в пределах его полномочий и только в фактически полученной сумме. При безналичном расчёте указываются сведения о зачислении; при получении представителем — его ФИО, реквизиты доверенности и полномочие получать цену.

_____: _____ (подпись)

ОБРАЗЕЦ

ПАМЯТКА: КАК ПРОВЕРИТЬ ПРОДАВЦА И ОБЪЕКТ

Продавец: _____. Кадастровый номер объекта: _____.

Эта памятка — список проверок, а не заключение о сделке. Сервис их не проводит и не гарантирует, что сделку не оспорят. Всё ниже вы проверяете сами, бесплатно или за небольшую плату. Сохраните снимки экрана с датой: они — доказательство вашей осмотрительности, если сделку попробуют отменить.

До передачи денег (задатка или цены)

1. Свежая выписка ЕГРН об объекте — накануне сделки. В ней: собственник, доли, обременения, отметки о споре и о личном участии. Пусть её закажет сам продавец на Госуслугах: если закажете вы, имя собственника будет скрыто.
2. Выписка о переходе прав — история владельцев. Частая перепродажа (меньше года) и цепочка сделок через родственников — повод насторожиться.
3. Паспорт продавца — сервис МВД «Проверка по списку недействительных паспортов» (Госуслуги).
4. Проверьте сведения о банкротстве продавца и его судебных делах. Периоды оспаривания зависят от основания: подозрительность сделки и предпочтение имеют разные сроки, отсчитываемые относительно принятия заявления о банкротстве. Отсутствие дела сегодня не исключает последующего оспаривания.
5. Суды — сайты районного суда и мирового судьи по месту жительства продавца и по адресу объекта: споры об объекте, развод, раздел имущества, наследство.
6. Долги и аресты — банк данных исполнительных производств ФССП (fssp.gov.ru).
7. Наследство — реестр наследственных дел (notariat.ru), если объект получен по наследству меньше трёх лет назад: могут объявиться другие наследники.
8. Доверенность, если продаёт представитель, — сервис проверки доверенностей на сайте Федеральной нотариальной палаты; созвонитесь с собственником по видео.
9. Справки ПНД и НД — их берёт сам продавец. Если продавцу 65 лет и больше или он ведёт себя странно, попросите освидетельствование у психиатра в день сделки.
10. Долги за ЖКУ и капремонт — последний единый платёжный документ или справка управляющей компании и фонда капремонта: долг по капремонту переходит к покупателю.
11. Перепланировка — сравните план в техпаспорте с квартирой.
12. Маткапитал продавца — если объект куплен с маткапиталом, выделены ли доли детям. Если дети — собственники, сделку готовит нотариус с разрешения опеки.

Как платить безопаснее

Перевод на счёт, аккредитив или сервис безопасных расчётов банка доказывают оплату лучше наличных: одна расписка без других доказательств в суде может не помочь. Видеозапись подписания и передачи денег — ещё одно доказательство.

ОБРАЗЕЦ

ПАМЯТКА: ЧТО ДЕЛАТЬ ПОСЛЕ ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА

Объект: кадастровый номер _____. Сроки и суммы — по закону на дату составления памятки; перед подачей сверьте их на сайте Росреестра или Госуслуг.

1. Подать документы на регистрацию

Подайте документы в согласованный договором срок. Доступный способ подачи зависит от формы сделки, состава участников и требований Закона № 218-ФЗ. Нотариально удостоверенные документы обычно направляет нотариус. До подачи уточните канал и комплект документов в Росреестре, МФЦ или у нотариуса; возможность дистанционного оформления не обещается автоматически.

Госпошлина определяется для конкретного объекта и регистрационного действия. Размер зависит от назначения объекта, кадастровой стоимости, состава заявителей и льгот. До оплаты получите расчёт по статье 333.33 НК РФ. Сумма 700 рублей применяется только при наличии условий специальной нормы; общая ставка для граждан не всегда равна 4 000 рублей.

Регистрация занимает до 7 рабочих дней (через МФЦ — до 9), по нотариальной сделке — до 3 (через МФЦ — до 5).

2. После регистрации

Получите выписку ЕГРН, где собственник — покупатель: по ней раскрывают аккредитив или ячейку.

Передайте объект по передаточному акту в срок из договора, запишите показания счётчиков в акт.

В первый месяц переоформите лицевые счета: управляющая компания, электричество, газ, взносы на капремонт.

Продавец выписывается в срок из договора.

3. Налоги

Продавцу: Срок владения по выписке не прочитан. Налога с продажи нет, если продавец владеет объектом не меньше 5 лет, а для наследства, дара от члена семьи, приватизации и единственного жилья — не меньше 3 лет. Иначе — декларация 3-НДФЛ до 30 апреля 2027 года.

Покупатель может заявить имущественный вычет при наличии предусмотренных законом условий. Предельные расходы на приобретение жилья — 2 млн рублей, по соответствующим ипотечным процентам — 3 млн рублей; сумма возвращаемого налога зависит от применимой ставки и уплаченного НДФЛ. Расходы, покрытые маткапиталом, в вычет не включаются. При покупке земли право на вычет связано с предусмотренными законом условиями приобретения или строительства жилья.

Памятка — справка, а не консультация. В сложном случае обратитесь к юристу или в налоговую инспекцию.

ОБРАЗЕЦ