

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № ____**

Г. Москва

« ____ » _____ 2022 г.

Индивидуальный предприниматель _____, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и **Гражданин РФ** _____ именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, а совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец передает, а Покупатель принимает в собственность и оплачивает земельный участок, кадастровым номером **50:08:0070278: __** площадью ____ **кв.м.**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования: для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, район Истринский, д. Ефимоново, Российская Федерация, г.о. Истра, принадлежащий Продавцу на праве собственности что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области сделана запись о регистрации права _____ от 27.05.2022

1.2. Условия, порядок и сроки перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю определяются действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

1.3. Земельный участок переходит от Продавца к Покупателю в дату государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

2. ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

2.1. Стоимость Земельного участка составляет _____ (_____) рублей **00 копеек, НДС не облагается.**

2.1.1. Стороны согласовали, что Покупатель оплачивает стоимость земельного участка на расчетный счет продавца в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2. Настоящий Договор, а также иные документы передаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области на государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок на имя Покупателя только после полной оплаты (100% цены Земельного участка) по Договору, и исполнения Покупателем условий п. 4.3 настоящего Договора.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате Земельного участка считаются исполненными в момент поступления полной Стоимости земельного участка на расчетный счет Продавца.

2.4. Покупатель производит оплату Продавцу по реквизитам указанным в п. 10 Договора.

3. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельный участок свободен от любых прав третьих лиц, вещных и/или обязательственных – в споре, под арестом или запрещением не состоит, не является предметом судебных разбирательств и/или исполнительного производства. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора Земельный участок никому не продан, не подарен, не передан в качестве вклада в уставный капитал иных организаций. На участке отсутствуют здания, строения и сооружения.

3.2. Продавец является единственным собственником принадлежащего ему Земельного участка.

3.3. Стороны договорились, что в соответствии с ч. 5 ст. 488 ГК РФ право залога у Продавца на недвижимое имущество не возникает.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять Земельный участок в собственность путем подписания Акта приёма-передачи Земельного участка (далее по тексту – «Акт приема-передачи») в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на Земельный участок на имя Покупателя.

4.2. Продавец обязуется обеспечить подачу документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области для регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю путем подачи заявления о регистрации лично или лицом, действующим на основании доверенности от Покупателя, не позднее _____ при условии совместного исполнения следующих условий:

- 100% оплаты стоимости Договора;

- предоставление Покупателем всех необходимых документов для регистрации, в том числе документа, подтверждающего оплату государственной пошлины за регистрационные действия, доверенность и нотариальное согласие супруга/супруги. Перечень необходимой документации Продавец сообщает Покупателю при подписании настоящего Договора.

4.3. Покупатель обязуется:

4.3.1. Оплатить стоимость Земельного участка в сроки и в порядке, установленном разделом 2 настоящего Договора.

4.3.2. Выполнять требования, установленные законодательством Российской Федерации, в отношении использования Земельного участка.

4.3.3. Обеспечить: личное присутствие; или присутствие законных представителей Покупателя; выдачу нотариальной доверенности от имени Покупателя лицам, указанным Продавцом для подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области для регистрации перехода права собственности, в установленном законом порядке в сроки, указанные в настоящем Договоре. В случае необходимости, возникшей в ходе государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Покупатель обязуется обеспечить предоставление в Управление Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Московской области лицам, указанным Продавцом, дополнительных документов.

4.4. Продавец подтверждает, что он не лишен правоспособности, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный Договор на невыгодных для себя условиях.

4.5. Покупатель в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

4.6. Ответственность и права Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. За неисполнение Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Покупателем обязательств, указанных в п.2.2, 4.3 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать, а Покупатель в этом случае обязуется оплатить Продавцу неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от стоимости договора за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения соответствующего обязательства путем перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

6.3. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения принятых на себя обязательств.

6.4. В случае не поступления денежных средств в полном размере на условиях настоящего Договора в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты, установленной в разделе 2 Договора, настоящий Договор считается расторгнутым по инициативе Покупателя в одностороннем порядке.

6.5. Руководствуясь принципом свободы договора, п.2 ч.1 ст. 394 ГК РФ, Стороны установили, возможность применения штрафной неустойки.

6.6. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

6.7. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. Односторонний отказ от Договора запрещен, за исключением случаев, особо предусмотренных настоящим договором, связанных с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Договора.

6.9. Ни одна из Сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как забастовки, наводнение, землетрясение, и другие стихийные бедствия, война и военные действия, установленные государственными органами вспышки заболеваний (эпидемия, пандемия) препятствующие (частично или полностью) выполнению Сторонами принятых на себя обязательств или другие обстоятельства, находящиеся вне контроля Сторон (форс-мажор), препятствующие выполнению настоящего Договора и возникшие после его заключения.

6.10. Если любое из обстоятельств, указанных в п. 6.10. Договора является общеизвестным фактом и повлияло на исполнение обязательства в срок, указанный в Договоре, то этот срок продлевается соразмерно времени действия форс-мажорного обстоятельства, при этом подписание дополнительного соглашения в связи с увеличением сроков не требуется.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.7.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна в течение 5 (пяти) дней известить о них в письменном виде другую Сторону.

Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п.7.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если, наступившие обстоятельства, перечисленные в п.7.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 2 (двух) месяцев с момента извещения, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры по настоящему Договору должны решаться между Сторонами путём переговоров с целью выработки взаимоприемлемого решения. В случае невозможности достижения соглашения путём переговоров спор передаётся на рассмотрение в Истринский районный суд Московской области или Арбитражный суд Московской области.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, за исключением случаев особо предусмотренных в Договоре.

9.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме и дублироваться посредством электронной почты, указанной в разделе 10 Договора.

9.3. Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, договоры, предварительные договоры или соглашения, или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами либо в устной, либо в письменной форме до заключения настоящего Договора.

9.4. Покупатель подтверждает, что получил и проверил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию обо всех существенных характеристиках Земельного участка, включая, но не ограничиваясь информацией о площади, границах, обременениях, категории; о разрешенном использовании Земельного участка, о собственнике Земельного участка.

9.5. С момента государственной регистрации права собственности на Земельный участок на Покупателя Продавец не несет какой-либо ответственности перед Покупателем за изменение (отмену, признание недействительным) любых характеристик Земельного участка в связи с изменениями законодательства, неправильной эксплуатацией Земельного участка, нарушения Покупателем земельного, градостроительного, экологического и иного законодательства РФ, а также в соответствии с решениями государственных, муниципальных и судебных органов.

9.6. Настоящий Договор подписан в 3 (трех) экземплярах, один для Продавца, второй передается Покупателю в день его подписания Сторонами. После 100% оплаты по настоящему Договору, все экземпляры договора передаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и возвращаются Сторонам после осуществления государственной регистрации права (перехода права) собственности.

9.7. Покупатель дает согласие на обработку своих персональных данных в соответствии со статьей 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных».

9.8. Недействительность одного из положений настоящего Договора не влечет за собой недействительность других положений Договора.

9.9. Все вышеизложенные положения настоящего Договора Покупателю разъяснены и понятны ему полностью, возражений не имеется.

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

Покупатель:

_____, тел: _____ e-mail: _____

**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА К ДОГОВОРУ
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № ____.**

Г. Москва _____ 2022 г.

Индивидуальный предприниматель _____, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и **Гражданин РФ** _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец передает, а Покупатель принимает в собственность земельный участок, кадастровым номером **50:08:0070278:___** площадью _____ **кв.м.**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования: для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, район Истринский, д. Ефимоново, Российская Федерация, г.о. Истра (далее «Земельный участок»).
2. Покупатель к состоянию Земельного участка претензий не имеет.
3. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, один экземпляр - у Продавца, один экземпляр - у Покупателя.
4. Покупатель гарантирует, что оплатил полную стоимость Земельного участка в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек, НДС не облагается**, а Продавец подтверждает, что денежные средства за Земельный участок поступили в полном объеме на расчетный счет Продавца. Стороны не имеют взаимных финансовых претензий друг к другу.
5. Подписи Сторон:

Продавец:

Покупатель:

_____, тел: _____ e-mail: _____
