

**ДОГОВОР**  
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ (купчая) земельного участка**

«\_\_» \_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_ года.

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
именуемый в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
именуемый в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец, передал в собственность, а Покупатель оплатил и принял в соответствии с условиями настоящего договора принадлежащий Продавцу по праву собственности **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**, площадью \_\_\_\_\_ кв.м., кадастровый номер \_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_,

2. Данный земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности на основании \_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права \_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_ года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

3. Указанный земельный участок продан за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

4. Расчет между сторонами произведен в полном объеме до подписания настоящего договора.

5. Стороны подтверждают, что на указанном земельном участке объектов недвижимого имущества нет.

6. Ограничения в пользовании земельным участком: использование земельного участка с ограничениями, установленными требованиями режима второй зоны округа санитарной охраны курорта.

7. Продавец передает право собственности на земельный участок Покупателю по настоящему договору свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора они не могли не знать.

8. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством РФ, правовыми актами администрации Краснодарского края и г. Сочи, изданными в пределах их полномочий.

9. В соответствии со ст. 551 ГК РФ Покупатель приобретет право собственности на указанный земельный участок с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

10. Расходы по заключению настоящего договора производятся за счет Покупателя.

11. Во исполнение ст. 556 ГК РФ, настоящим договором Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель оплатил и принял указанный земельный участок. Настоящий пункт договора имеет силу акта приема-передачи без подписания дополнительных документов. С момента подписания настоящего договора обязательства сторон по передаче земельного участка считаются исполненными.

12. 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 письменной или устной форме, до заключения договора.

13. Содержание статей Гражданского Кодекса РФ: ст.161 (Сделки, совершаемые в простой письменной форме), ст.162 (Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки), ст.164 (Государственная регистрация сделок), ст.209 (Содержание права собственности), ст.223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), ст.460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), ст.461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя), ст.549 (Договор продажи недвижимости), ст.550 (Форма договора продажи недвижимости), ст.551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), ст.554 (Определение предмета в договоре продажи недвижимости), ст.555 (Цена в договоре продажи недвижимости), ст.556 (Передача недвижимости), ст.557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), статей Семейного Кодекса РФ: ст.34 (Совместная собственность супругов), ст.35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) сторонам известно.

14. При подписании настоящего Договора стороны подтверждают, что они действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий, осознают суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения и не заблуждаются относительно сделки; не лишались и не ограничивались в дееспособности; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; не страдают заболеваниями, лишаящими их возможности понимать значение своих действий и руководить ими; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; они осознают последствия нарушения условий настоящего Договора. Стороны также заявляют, что текст Договора полностью соответствует их волеизъявлению, до подписания прочитан ими лично.

15. Стороны, руководствуясь ст. 421 (свобода договора), ст.461 (ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя) ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца или вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю об изъятии объекта, по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия объекта у Покупателя, Продавец обязуется приобрести Покупателю равнозначный объект недвижимости, в том же районе города \_\_\_\_\_ или предоставить Покупателю денежные средства для самостоятельного приобретения объекта, исходя из стоимости аналогичного объекта недвижимости, действующей на рынке недвижимости на момент расторжения настоящего Договора, а также возместить все другие понесенные расходы, связанные с приобретением настоящего объекта недвижимости. При этом объект не может быть изъят у Покупателя до полного возмещения убытков.

16. Продавец также заверяет Покупателя о том, что Продавец не признан судом банкротом, не принято судом заявление о признании банкротом, не введена процедура банкротства, отчуждение указанного объекта производится не в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, Продавец не имеет признаков неплатежеспособности и (или) признаков недостаточности имущества. В случае несоответствия настоящего пункта Договора действительности, Покупатель имеет право требовать уменьшения цены указанного обета, либо расторжения Договора купли-продажи в соответствии со ст. 460 ГК РФ.

17. Продавец гарантирует, что настоящая сделка не является кабальной и заключается не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для него условиях; что документы, удостоверяющие его личность, полномочия и правоустанавливающие документы на земельный участок получены им в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные, а также не имеется фактов имущественных споров, государственных санкций и иных неисполненных обязательств; других оснований, установленных ст. 168-180 ГК РФ о недействительности сделок не имеется. До подписания настоящего договора указанный земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен,

не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передана, отсутствуют задолженности по налогам и другим обязательным платежам.

18. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания его сторонами.

19. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, из которых один предназначен для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, второй выдается Покупателю, третий – Продавцу.

**Подписи сторон:**

**Продавец** \_\_\_\_\_

**Покупатель** \_\_\_\_\_