**Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем жилого дома**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                                       "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Гражданин (ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий (ая)

                                        (Ф.И.О. полностью)

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

                                                 (полный адрес)

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код

                 (наименование выдавшего органа)

подразделения \_\_\_\_ \_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем - "Покупатель",

действующий (ая) от своего имени, с одной стороны, и гражданин (ка)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий (ая)

          (Ф.И.О. полностью)

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

                             (полный адрес)

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан "\_\_\_\_"

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код

                           (наименование выдавшего органа)

подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем - "Продавец", действующий (ая) от своего имени, с другой стороны, действуя добровольно, находясь в здравом уме и ясной памяти, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить земельный участок, именуемый далее "Участок", а также жилой дом, размещенный на данном Участке, именуемый   в   дальнейшем - "Дом",   вместе   именуемые - "Недвижимое имущество", расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

            (указать республику, область, город, район, поселок, деревню)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2. Участок, указанный в пункте 1 настоящего Договора, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м. принадлежит Продавцу на праве собственности на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

           (указать правоустанавливающие документы, кем и когда

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

          выданы и где зарегистрированы и регистрационный номер)

Границы   передаваемого   участка указаны на его Плане, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Участок имеет кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположен на   землях   сельскохозяйственного   назначения   и   предоставлен   для индивидуального жилищного строительства.

4. Дом,   указанный в пункте 1 настоящего Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

                 (указать правоустанавливающие документы)

5. Отчуждаемый   Дом, указанный в пункте 1 настоящего Договора, представляет собой двухэтажное кирпичное здание общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м. Площадь Дома и его характеристики указаны в техническом паспорте, выданном Бюро технической инвентаризации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

                  (района/города)

Схема расположения указанного Дома приведена на Плане Участка.

6. Нормативная цена Участка и Дома, указанных в пункте 1 настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей согласно прилагаемому

    (указать цифрами и прописью)

к настоящему Договору акту.

7. Передача Недвижимого имущества, указанного в пункте 1 настоящего Договора, и принятие его Покупателем осуществляется согласно   статье 556 ГК РФ по подписываемому ими   передаточному акту, который прилагается к настоящему Договору.

8. Переход права собственности Недвижимого имущества   подлежит государственной регистрации в соответствии со   статьей 551 ГК РФ и Федеральным законом   от 21.07.1997 г. N   122-ФЗ   "О   государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

9. Передаточный акт должен быть подписан Продавцом и Покупателем в течение \_\_\_ дней с даты подписания настоящего Договора.

10. Обязательство Продавца передать Недвижимое имущество считается исполненным     после     подписания     сторонами    передаточного акта, государственной регистрации Договора и перехода права собственности на Недвижимое имущество на имя Покупателя.

11. Договорная цена Недвижимого имущества, указанного в   пункте 1 настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

                                 (цифрами и прописью)

12. Покупатель обязуется передать Продавцу под расписку денежные средства в момент подписания передаточного акта в размере 50% договорной цены. Расписка должна быть нотариально удостоверена. Оставшиеся 50% будут оплачены в день получения Свидетельства о государственной регистрации права Покупателя на Недвижимое имущество под расписку, которая должна быть нотариально удостоверена.

13. Обязательства Покупателя по оплате   Недвижимого   имущества считаются выполненными Покупателем с даты получения Продавцом денежных средств, указанных в пункте 11 настоящего Договора, в полном объеме, что подтверждается распиской, составленной в письменном виде, образец которой

прилагается к настоящему Договору.

14. В случае нарушения   срока   подписания   передаточного акта, упомянутого в   пункте 9   настоящего   Договора,   нарушившая   сторона выплачивает другой стороне пени в размере \_\_\_% от договорной цены за каждый день просрочки.      Если просрочка составит более \_\_\_\_\_\_ дней, то настоящий Договор считается расторгнутым и потерпевшая сторона имеет право потребовать возмещения убытков, причиненных расторжением настоящего Договора, на основании пункта 5 статьи 453 ГК РФ. Расторжение настоящего Договора не освобождает виновную сторону от выплаты пени.

15. Продавец заявляет, что Недвижимое имущество правами других лиц не обременено, не заложено, не продано, не является предметом спора и исков третьих лиц, на Недвижимое имущество не наложен арест и оно не состоит под запретом.

16. Продавец обязуется:

16.1. передать Покупателю по передаточному акту Недвижимое имущество в срок, указанный в пункте 9 настоящего Договора;

16.2. передать Покупателю Недвижимое имущество, свободное от любых прав и претензий со стороны третьих лиц;

16.3 предоставить Покупателю информацию об обременениях Участка и ограничениях его использования, если таковые имеются;

16.4. Предоставить Покупателю все необходимые документы и совершить все необходимые   действия   для   государственной   регистрации   права собственности на Недвижимое имущество, указанное в пункте 1 настоящего Договора;

16.5. одновременно с подписанием передаточного акта, указанного в пункте 9 настоящего Договора, передать Покупателю План Участка и всю имеющуюся у Продавца техническую документацию на Дом, технический паспорт БТИ и правоустанавливающие документы на Недвижимое имущество;

16.6.   нести   иные   обязанности,   предусмотренные    действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

17. Покупатель обязуется:

17.1. оплатить договорную цену Недвижимого имущества, указанную в пункте 11   настоящего Договора, в порядке и сроки,   предусмотренные настоящим Договором;

17.2. принять по передаточному акту Недвижимое имущество в порядке и на условиях настоящего Договора;

17.3. нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, а также расходы по нотариальному удостоверению настоящего Договора;

17.4.   нести   иные   обязанности,   предусмотренные    действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

18. Покупатель имеет право требовать уменьшения покупной цены или расторжения настоящего Договора   и   возмещения   убытков   в   случае предоставления ему Продавцом заведомо ложной информации:

* об обременениях Участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;
* о разрешении на застройку Участка;
* об использовании соседних   земельных   участков,   оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость   продаваемого Участка;
* о качественных свойствах земли, которые могут повлиять   на планируемое Покупателем использование и стоимость продаваемого Участка;
* иной информации, которая может оказать влияние на   решение Покупателя о покупке Участка и Дома и требования, о предоставлении которой установлены федеральными законами.

19. При изъятии у Покупателя недвижимого имущества указанными в пункте 16.2 настоящего Договора третьими лицами на основании судебного решения по основаниям, возникшим до передачи Недвижимого имущества, Продавец обязан возместить Покупателю понесенные им убытки, размер которых определяется в размере рыночной стоимости Недвижимого имущества, которая будет существовать на дату предъявления иска третьими лицами.

20.   Сторона,   необоснованно   уклоняющаяся   от   государственной регистрации перехода права собственности, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

21. Взыскание пени и возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую настоящий Договор, от исполнения обязательств в   натуре согласно статье 396 ГК РФ.

22. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Продавца или по соглашению сторон, а также в случае признания настоящего Договора недействительным по любым основаниям, возникшим до   государственной регистрации права собственности на   Недвижимое   имущество   на   имя Покупателя, Продавец обязан возместить Покупателю убытки в размере рыночной стоимости недвижимого имущества, которая будет существовать к моменту признания настоящего Договора недействительным. Однако размер убытков в любом случае не может быть ниже цены Недвижимого имущества, определенной настоящим Договором.

23. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность каждой стороны определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

24. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если она возникла в   результате   действия   обстоятельств   непреодолимой    силы.    Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства, которые возникли после подписания настоящего Договора в результате непредвиденных и неотвратимых событий чрезвычайного характера, а также такие   обстоятельства,   как   война,   военные    действия,     санкции государственной власти, и другие обстоятельства вне контроля сторон.

Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно, но не позднее \_\_\_ дней с даты их наступления, известить другую сторону о начале их действия и в течение \_\_\_\_ дней с даты начала представить   документы,   свидетельствующие   о   действии обстоятельств непреодолимой силы. В такие же сроки  сторона, у которой действовали обстоятельства непреодолимой силы, должна известить другую сторону о прекращении их действия.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более \_\_\_ месяцев, стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему Договору.

25. Стороны будут стремиться разрешать возникающие споры и/или разногласия путем переговоров. При невозможности урегулировать споры и/или разногласия путем переговоров последние подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции.

26. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в   письменной   форме,   подписаны   Сторонами,   нотариально удостоверены и зарегистрированы в том же органе, который зарегистрировал настоящий Договор.

27. Настоящий Договор подлежит нотариальному заверению.

28. Настоящий Договор подлежит государственной   регистрации   в соответствии с требованиями статьи 25 Земельного кодекса и Федерального закона от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

29. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации нотариально удостоверенного Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения Участка.

30. Все расходы по нотариальному удостоверению и   государственной регистрации перехода права собственности на Участок несет Покупатель.

31. Настоящий Договор   составлен в 4-х (четырех) экземплярах на русском   языке, по одному экземпляру для Продавца и Покупателя, третий экземпляр   для   нотариуса   и четвертый для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

**Приложения: План земельного участка на      листах.**

Акт о нормативной цене Участка.

Акт о нормативной цене Дома.

Передаточный акт.

Расписка.

 Подписи сторон

Продавец                            Покупатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      (подпись)       (Ф.И.О.)                            (подпись)        (Ф.И.О.)

Удостоверительная надпись нотариуса