**Договор**

**купли-продажи земельного участка №  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Московская область «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ года

Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

также совместно именуемые Стороны и по отдельности Сторона, заключили договор купли-продажи земельного участка (далее - Договор или настоящий Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец продал, а Покупатель купил земельный участок: категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., с кадастровым номером **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Земельный участок).

1.2. Отчуждаемый Земельный участок на момент заключения Договора принадлежит Продавцу на праве собственности.

1.3. Переход права собственности на Земельный участок подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса РФ и Законом РФ «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от «13» июля 2015 года в редакции последующих изменений и дополнений.

1.4. В соответствии со статьей 223 Гражданского кодекса РФ Покупатель приобретает право собственности на Земельный участок после государственной регистрации перехода к нему права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.5. Датой перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю является дата его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.6. По настоящему Договору предоставляется рассрочка оплаты стоимости Земельного участка, в связи с чем **возникает обременение Земельного участка залогом в силу закона в пользу Продавца.**

**2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

2.1. Стоимость Земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Стоимость Земельного участка, указанная в п.2.1 настоящего Договора, оплачивается в следующем порядке:

2.2.1. Часть стоимости Земельного участка в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей оплачивается Покупателем в пользу Продавца в течение трех рабочих дней после подписания Сторонами настоящего Договора (далее – Первый транш);

2.2.2. Остальная часть стоимости Земельного участка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей оплачивается Покупателем в пользу Продавца в срок до \_\_\_\_\_\_ равными ежемесячными платежами (далее – Рассрочка).

2.3. Размер указанного в п.2.2.2 настоящего Договора ежемесячного платежа по Рассрочке составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, которые выплачиваются до \_\_ числа каждого календарного месяца, начиная с \_\_\_(месяц первого платежа) и заканчивая \_\_\_(месяц последнего платежа).

 2.4. Стоимость Земельного участка является существенным условием Договора и после подписания настоящего Договора изменению не подлежит, кроме случаев подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения.

 2.5. Покупатель обязан оплатить сумму, указанную в пункте 2.1. Договора, путем перечисления Покупателем денежных средств на банковский счет Продавца, указанный в Договоре, или путем передачи наличных денежных средств в кассу Продавца или уполномоченному представителю Продавца.

 2.6. В соответствии с пунктом 1 статьи 313 Гражданского кодекса РФ Покупатель вправе возложить исполнение обязательств по оплате стоимости Земельного участка на третье лицо при условии предоставления платежного поручения такого третьего лица с отметкой об исполнении, позволяющего однозначно установить, что третье лицо исполняет за Покупателя обязательство по оплате стоимости Земельного участка в соответствии с настоящим Договором.

 2.7. Государственная пошлина, связанная с переходом права собственности на Земельный участок по настоящему Договору, не включена в стоимость Земельного участка и оплачивается Покупателем отдельно за свой счет.

**3. ГАРАНТИИ И ЗАЯВЛЕНИЯ СТОРОН**

 3.1. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Здания, строения, сооружения на Земельном участке отсутствуют.

 3.2. Стороны подтверждают, что имеют все необходимые полномочия, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, которые не позволяют им понять смысл настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

 3.3. Стороны Договора подтверждают, что Покупатель удовлетворен качественным состоянием приобретаемого Земельного участка, установленным путем осмотра перед подписанием настоящего Договора. Покупатель подтверждает, что при осмотре Земельного участка им не обнаружено каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не было сообщено Представителем Продавца и/или Продавцом.

3.4. Стороны подтверждают, что Продавец фактически передал Земельный участок, а Покупатель фактически принял его. Покупатель не имеет претензий к качеству и состоянию Земельному участка, а также к предоставленным ему Продавцом для ознакомления документам на Земельный участок.

3.5. Стороны договорились, что отдельный акт приема-передачи Земельного участка не составляется. Подписание Сторонами настоящего Договора в том числе подтверждает фактическую передачу Земельного участка и соблюдение обязательств о его состоянии и качестве, указанные в п.3.3. и 3.4. настоящего Договора.

3.6. Стороны пришли к соглашению о том, что наличие природных объектов и объектов инфраструктуры, визуально видимых на местности и/или отраженных на размещенных в открытом доступе в сети интернет материалах территориального планирования, в том числе в правилах землепользования и застройки, государственных информационных ресурсах Московской области, охранные и/или санитарно-защитные зоны которых затрагивают или могут затрагивать Земельный участок, не является основанием для предъявлений каких-либо претензий к Продавцу.

3.7. Покупатель уведомлен о том, что на Земельном участке не допускается строительство капитальных объектов, как жилых, так и нежилых.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

 4.1. Продавец обязан:

 4.1.1. Фактически передать Покупателю Земельный Участок в момент подписания Сторонами настоящего Договора.

 4.1.2. В течение десяти рабочих дней после выполнения Покупателем своих обязательств по оплате Первого транша стоимости Земельного участка, указанного в п.2.2.1 настоящего Договора, совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю, в том числе обеспечить присутствие в соответствующем государственном органе, регистрирующем права на недвижимое имущество и сделки с ним, своего уполномоченного представителя с комплектом документов, требуемых в соответствии с законодательством для данного вида государственной регистрации.

 4.1.3. В течение пяти рабочих дней после оплаты Покупателем полной стоимости Земельного участка совершить действия, необходимые для государственной регистрации прекращения обременения Земельного участка залогом в силу закона в пользу Продавца.

 4.1.4. После выполнения Покупателем своих обязательств по оплате Первого транша стоимости Земельного участка, указанного в п.2.2.1 настоящего Договора, не чинить препятствий в доступе Покупателя на Земельный участок.

 4.1.5. После государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок при возникновении необходимости по запросу Покупателя подписать согласования и иные документы, требуемые для технологического присоединения Земельного участка к сетям электроснабжения и/или к иным коммуникациям.

 4.2. Покупатель обязан:

 4.2.1. Уплатить Продавцу полную стоимость Земельного участка в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

 4.2.2. Фактически принять Земельный участок в момент подписания Сторонами настоящего Договора.

 4.2.3. После приема Земельного участка нести бремя собственника, нести риски сохранности и ухудшения качественных характеристик Земельного участка, а также не допускать при использовании Земельного участка нарушений действующего законодательства. В том случае, если в период между датой приема Покупателем Земельного участка и датой государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок со стороны соответствующих государственных органов на Продавца будут выставлены штрафные санкции за нарушения законодательства, допущенные при использовании Земельного участка, Покупатель обязуется оплатить за свой счет данные штрафные санкции или в течение трех дней после получения соответствующего требования от Продавца перечислить ему на банковский счет или передать наличные денежные средства для оплаты Продавцом за их счет выставленных на него штрафных санкций.

 4.2.4. В течение пяти рабочих дней после оплаты Первого транша стоимости Земельного участка, указанного в п.2.2.1. настоящего Договора, передать Продавцу со своей стороны пакет документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю, а также нотариально удостоверенную доверенность на физическое лицо, которое укажет Продавец, с полномочиями представлять интересы Покупателя и совершать от его имени действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок. По усмотрению Покупателя вместо оформления на физическое лицо, которое укажет Продавец, нотариально удостоверенной доверенности на представление интересов Покупателя при государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок, допускается личное присутствие Покупателя или присутствие уполномоченного представителя Покупателя, выбранного самим Покупателем, с соответствующей нотариально удостоверенной доверенностью, при подаче документов в государственный орган, регистрирующий права на недвижимое имущество и сделки с ним. При этом в случае принятия Покупателем решения представлять свои интересы при государственной регистрации его (Покупателя) права собственности на Земельный участок лично или через выбранного самим Покупателем уполномоченного представителя по нотариально удостоверенной доверенности, Покупатель обязуется лично прибыть или обеспечить прибытие своего уполномоченного представителя со всеми необходимыми документами в соответствующий уполномоченный государственный орган в дату и время, переданные (указанные) ему Продавцом (представителем Продавца) по средствам телефонной связи (в т.ч. с использованием текстовых сообщений)/электронной почты на указанные в настоящем Договоре контактные данные Покупателя, не менее чем за сутки до планируемой даты / времени подачи документов для государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок.

 4.2.5. Оплатить своими силами и за свой счет государственную пошлину, необходимую для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю.

 4.2.6. Самостоятельно и по своему усмотрению нести расходы, связанные с обслуживанием Земельного участка, такие как чистка снега, содержание подъездов к Земельному участку и прочие расходы.

**5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

5.1. Передача Земельного участка Продавцом и принятие его Покупателем фактически осуществлены в момент подписания Сторонами настоящего Договора. Стороны договорились не составлять акт приема-передачи Земельного участка. Факт исполнения обязательства Продавца передать Земельный участок и обязательства Покупателя принять Земельный участок подтверждается подписанием Сторонами настоящего Договора. Настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи земельного участка. Подписание Сторонами настоящего Договора, в том числе, подтверждает фактическое получение Покупателем Земельного участка от Продавца и отсутствие претензий к его состоянию.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

6.2. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, не связанным с нарушением Продавцом своих обязательств, Покупатель выплачивает в пользу Продавца штрафные санкции в сумме двадцати процентов от стоимости Земельного участка, но не менее 60.000 (шестидесяти тысяч) рублей. Оплата данных штрафных санкций производится Покупателем в течение трех рабочих дней после получения соответствующего требования от Продавца или же посредством удержания Продавцом суммы штрафных санкций из денежных средств, ранее полученных им в оплату стоимости Земельного участка.

6.3. В случае нарушения Покупателем сроков и условий оплаты стоимости Земельного участка, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора, более чем на пять рабочих дней Продавец вправе требовать от Покупателя оплаты штрафных санкций в размере 0,3% за каждый день просрочки, начисляемых на сумму платежа, обязательства по оплате которого были нарушены, а Покупатель обязан в течение трех рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Продавца оплатить его.

6.4. С момента фактического приема Покупателем Земельного участка, что подтверждается подписанием Сторонами настоящего Договора, ответственность за соблюдение законодательства при использовании Земельного участка (в т.ч. экологического и связанного с вывозом и/или хранением мусора) несет Покупатель.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

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

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Настоящим Договором предусмотрен обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров и разногласий. Сторона, считающая, что ее права по настоящему Договору нарушены, обязана направить другой Стороне письменную мотивированную претензию. Сторона, получившая письменную мотивированную претензию от другой Стороны, обязана рассмотреть ее и дать письменный мотивированный ответ в течение пятнадцати календарных дней с момента ее направления первой Стороной.

8.2. В случае не получения Стороной письменного ответа на направленную в адрес другой Стороны письменную мотивированную претензию в течение тридцати календарных дней с момента ее направления или не согласия с доводами и/или предложениями другой Стороны, изложенными в письменном ответе на претензию, Сторона, считающая свои права по настоящему Договору нарушенными, вправе обратиться в суд за защитой своих прав и законных интересов.

8.3. Разрешение спорных вопросов передается на рассмотрение суда по местонахождению объекта недвижимости, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

8.4. Надлежащим уведомлением одной Стороной другой Стороны является направление письменного сообщения заказным почтовым отправлением с описью вложения либо телеграфной связью по почтовому адресу этой другой Стороны либо направление сообщения по адресу ее электронной почты, указанным в п.10 настоящего Договора.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие, противоречащие настоящему Договору обязательства, договоренности или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

9.2. В случае нарушения Покупателем своих обязательств в части оплаты стоимости Земельного участка и/или в части осуществления действий, необходимых для государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок, Продавец вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор/отказаться от исполнения Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым и прекратившим свое действие через десять календарных дней после направления Продавцом соответствующего уведомления в адрес Покупателя. В течение десяти календарных дней после получения Покупателем уведомления Продавца об одностороннем расторжении Договора/об отказе от исполнения договора, Покупатель обязан предоставить Продавцу реквизиты для возврата ранее произведенной оплаты стоимости Земельного участка за вычетом удерживаемых штрафных санкций, произвести фактическую передачу (возврат) Земельного участка Продавцу, а также совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода (возврата) права собственности на Земельный участок от Покупателя к Продавцу.

9.3. Покупатель подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомился с выпиской из единого государственного реестра недвижимости о праве собственности Продавца на Земельный участок, а также с данными градостроительных регламентов и территориального планирования, государственных информационных ресурсов Московской области, геопортала, в том числе правилами землепользования и застройки, размещенными в открытом доступе в сети интернет.

9.4. Покупатель приобрел Земельный участок со всеми установленными ограничениями в его использовании, в том числе санитарно-защитными и/или охранными зонами, в случае если территория Земельного участка полностью либо частично попадает в такие зоны. Покупатель не вправе предъявлять Продавцу претензии, связанные с наличием каких-либо ограничений в использовании Земельного участка, как таких, информация о которых на момент заключения настоящего Договора содержалась в едином государственном реестре недвижимости, в размещенных в открытом доступе в сети интернет материалах территориального планирования, в том числе в государственных информационных ресурсах Московской области, геопортале, в правилах землепользования и застройки, так и таких, о существовании которых ни одна из Сторон при заключении настоящего Договора не знала.

9.5. Уведомления, извещения или иные сообщения, относящиеся к настоящему Договору, могут направляться одним из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой);

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- по электронной почте, с использованием мессенджеров и/или sms-сообщением по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

 Все сообщения должны направляться исключительно по адресу и/или с использованием электронной почты, номера телефона, которые указаны в разделе 10 настоящего Договора. Направление сообщений по другим адресам не может считаться надлежащим.

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.7. Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**10. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Продавец: индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_

Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:

р/сч.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

к/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт гражданина \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Мобильный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

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

Покупатель:

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