

# Договор купли-продажи земельного участка № \_\_\_\_\_

г. Челябинск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

**Индивидуальный предприниматель Яблонский Николай Федорович**, действующий на основании свидетельства, именуемый в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Продавец продал, а Покупатель купил на условиях, изложенных в настоящем Договоре, земельный участок, осмотрев его в натуре, ознакомившись с качественными и количественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель, в границах прилагаемого к договору плана земельного участка и уплатил за него установленную настоящим Договором стоимость земельного участка.

1.2. Кадастровый номер участка: **74:12:1205002: \_\_\_\_\_**

1.3. Категория земель – **земли населенных пунктов**, разрешенный вид использования – **для индивидуального жилищного строительства**.

1.4. Адрес земельного участка: Челябинская область, Красноармейский район,

\_\_\_\_\_  
1.6. Покупатель не имеет права изменить целевое назначение и вид использования земель.

1.6. Указанный земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_. Право собственности Продавца на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, о чем выдано свидетельство о праве собственности серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

1.7. Зданий, строений, сооружений на земельном участке не имеется.

1.8. Продавец гарантирует, что передаваемый земельный участок свободен от любых прав и притязаний третьих лиц.

1.9. Покупатель осмотрел земельный участок в натуре до подписания настоящего Договора, ознакомился с качественными и количественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель, в границах прилагаемого к договору плана земельного участка.

Покупатель не имеет претензий к Продавцу по качественным и количественным характеристиками, подземным и надземным сооружениям и объектами, правовым режимом земель и принимает на себя ответственность за совершенные им действия на данном земельном участке.

1.10. Земельный участок передается по акту приема-передачи, дата подписания которого является моментом исполнения обязанности Продавца по передаче земельного участка.

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

## 2. Обременения земельного участка

- 2.1. Земельный участок не обременен сервитутами.  
 2.2. На земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц.

## 3. Ограничения в использовании земельного участка

3.1. Функциональное использование земельного участка – индивидуальное жилищное строительство. Покупатель обязуется вести строительство не более..... лет, осуществить кадастровый учет и зарегистрировать право собственности на возведенный объект недвижимости.

3.2. Земельный участок не может быть использован для иных целей, чем индивидуальное жилищное строительство, в том числе запрещается строительство объектов коммерческого назначения, многоквартирных жилых домов, объектов производственного назначения без согласования с Управляющей компанией «Гринхилл».

3.3. Запрещается самовольное строительство без согласования с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами, а также Управляющей компанией «Гринхилл».

3.4. Запрещается изменять разрешенный вид использования без согласования в установленном порядке.

3.5. Порядок использования недр регулируется действующим законодательством.

3.6. Земельный участок может быть изъят у Покупателя в случаях, установленных законодательством РФ.

## 4. Плата по договору

4.1. Цена земельного участка, согласованная Сторонами, составляет \_\_\_\_\_ рублей.

4.2. Покупатель уплачивает цену земельного участка, установленную п.4.1 в следующем порядке:

4.2.1. Не позднее \_\_\_\_\_ дней со дня подписания настоящего договора Покупатель вносит в кассу Продавца, либо безналичным перечислением на расчетный счет Продавца задаток в сумме.....

4.2.1. Днем получения задатка является день зачисления денежных средств в кассу Продавца, либо на расчетный счет продавца.

4.2.2. Порядок и условия зачета стоящему договору купли-продажи, задатка в счет уплаты цены по настоящему договору, а также порядок и условия возврата задатка определяются Приложением №1 - Соглашением о задатке, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2.3. Оставшаяся после внесения задатка часть цены земельного участка вносится Покупателем в кассу Продавца либо безналичным перечислением на счет продавца по Графику платежей, установленному в Приложении №2 к настоящему договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

## 5. Права и обязанности сторон

5.1. Продавец имеет право:

5.1.1. Требовать от Покупателя оплаты земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные п. 4 договора.

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

5.1.2. В случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

5.2. Продавец обязуется:

5.2.1. Передать по акту приема-передачи земельный участок, соответствующий заявленным в разделе 1 настоящего Договора характеристикам.

Обязанность Продавца передать, а Покупателя принять земельный участок считается исполненной с момента подписания акта приема-передачи обеими сторонами.

5.2.2. В течение года со дня подписания настоящего договора купли-продажи обеспечить за свой счет точку подключения Покупателя к сети электроснабжения мощностью 15 кВт на расстоянии 6 м от границы участка. Покупатель обязуется заключить договор с энергоснабжающей организацией на получение электроэнергии.

5.2.3. В случае заключения абонентского договора между УК «Гринхилл» и энергоснабжающей организацией на момент исполнения Продавцом обязанности, предусмотренной п.5.2.2. настоящего договора, между Покупателем и УК «Гринхилл» заключается субабонентский договор.

5.2.4. Продавец за свой счет в течение года с момента подписания настоящего договора обязуется обеспечить грунтовое дорожное покрытие подъездного пути к границе земельного участка Покупателя на расстоянии 4 м от границы земельного участка.

5.2.5. В течение двух лет со дня подписания настоящего договора купли-продажи Продавец обязуется обеспечить за свой счет точку подключения Покупателя к газопроводу на расстоянии 6 м от границы участка. Покупатель обязуется заключить договор с газоснабжающей организацией на получение газа.

5.2.6. В случае заключения абонентского договора между УК «Гринхилл» и газоснабжающей организацией на момент исполнения Продавцом обязанности, предусмотренной п.5.2.5. настоящего договора, между Покупателем и УК «Гринхилл» заключается субабонентский договор.

5.3. Покупатель имеет право:

5.3.1. Требовать уменьшения цены земельного участка или расторжения Договора и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему Продавцом заведомо ложной информации: об обременениях земельного участка и ограничениях в его использовании в соответствии с разрешенным использованием.

5.3.2. Требовать уменьшения цены земельного участка либо расторжения договора в случае передачи ему участка, обремененного правами третьих лиц, не оговоренными в п. 2 договора.

5.4. Покупатель обязан

5.4.1. Оплатить цену земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные п. 4 договора.

5.4.2. Подписать передаточный акт в течение        дней с даты подписания договора.

5.4.3. Не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок

5.4.4. Обеспечивать безвозмездный и беспрепятственный доступ на земельный участок должностным лицам, занимающимся государственным

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

мониторингом земель, государственным контролем за использованием и охраной земель.

5.4.5. Обеспечивать соблюдение экологических, санитарных, противопожарных, технических и иных правил при пользовании земельным участком.

5.4.6. Обеспечивать безвозмездное и беспрепятственное пользование объектов общего пользования, которые существовали на момент передачи участка в собственность.

5.4.7. Обеспечивать возможность доступа на участок соответствующих служб для обслуживания и ремонта объектов общего пользования и инженерной инфраструктуры, в том числе сотрудникам УК «Гринхилл».

5.4.8. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде.

5.4.9. Заключить договор с управляющей компанией «Гринхилл» не позднее ..... дней со дня подписания акта приема-передачи земельного участка.

5.4.10. Принять по акту приема-передачи приобретаемый земельный участок.

5.4.11. Покупатель вправе распоряжаться и использовать земельный участок в той мере, в какой это соответствует целям, для которых он был приобретен.

5.5. Права и обязанности Сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

## **6. Особые условия**

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Покупателя по настоящему договору по оплате цены земельного участка, а также обязанности государственной регистрации настоящего договора Сторонами заключается Соглашение о задатке, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).

6.2. До исполнения обязательств Покупателя по оплате цены земельного участка, отчуждаемый по настоящему договору земельный участок остается в залоге у Продавца.

Стороны пришли к соглашению, что нарушение срока уплаты любого из платежей, предусмотренных разделом 4 настоящего договора и Приложением №2 – Графиком платежей, на срок свыше 90 дней является существенным нарушением условий договора, влекущим расторжение договора и возврат земельного участка Продавцу.

6.3. В случае неисполнения добровольно Покупателем обязанности по возврату земельного участка по основаниям, установленным п.6.2. настоящего договора (в том числе обязанности по регистрации перехода права собственности к Продавцу на земельный участок), Продавец имеет право на возмещение убытков, причиненных нарушением условий договора Покупателем. Убытки возмещаются путем удержания из сумм сверх суммы задатка, внесенных Покупателем Продавцу в счет уплаты цены земельного участка, либо в судебном порядке. Задаток в случае нарушения п.6.2. не возвращается.

6.4. В обеспечение исполнения обязательств Покупателя между сторонами заключается договор ипотеки земельного участка.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае нарушения сроков уплаты цены земельного участка, установленных пунктом 4 настоящего договора, Покупатель обязуется выплатить Продавцу неустойку в размере 0,5 % цены земельного участка за каждый день просрочки.

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

7.2. В случае неисполнения Покупателем обязанности по оплате стоимости земельного участка в срок, установленный пунктом 4 настоящего Договора и Графиком платежей (Приложение №2), Продавец вправе потребовать возврата земельного участка (п.3 ст.488 ГК РФ), расторжения настоящего договора (п.2 ст.450 ГК РФ) с соблюдением требования п.2 ст.452 ГК РФ.

7.3. В случае неисполнения Продавцом обязанности по передаче Покупателю земельного участка по вине Продавца в течение 30 дней со дня подписания настоящего Договора, Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,5 % от стоимости земельного участка за каждый день просрочки.

7.4. В случае неисполнения Продавцом обязанностей, установленных п.5.2.2., п.5.2.4., п.5.2.5. настоящего договора Продавец уплачивает Покупателю неустойку в сумме 0,05 % от цены земельного участка, уплаченной Покупателем к моменту возникновения соответствующей обязанности Продавца за каждый день просрочки исполнения обязательства.

7.5. В случае нарушения покупателем обязанности заключить договор на обслуживание с Управляющей компанией «Гринхилл» по истечении срока, указанного в письменном извещении о готовности сетей и необходимости заключения договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в сумме 0,05 % от цены земельного участка за каждый день просрочки.

7.6. В случае нарушения условий использования земельного участка, установленных п.3.1.-3.5 настоящего Договора, земельный участок может быть изъят у Покупателя с возмещением ему стоимости участка, уплаченной Покупателем за земельный участок, уменьшенной на размер убытков, понесенных Продавцом и Управляющей компанией «Гринхилл».

7.7. В случаях, не урегулированных настоящим договором, Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.8. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами, в случае их неурегулирования – в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Порядок изменения и расторжения договора**

8.1. Настоящий договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных п.7.2. настоящего договора. В случае наступления условий, указанных в п.6.2., п.7.2. договор считается расторгнутым по истечении 15 дней со дня получения Покупателем уведомления о расторжении Договора.

8.2. Все изменения и дополнения к договору оформляются Приложениями и дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

## **9. Форс-мажор**

9.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

9.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Соглашению в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

## 10. Заключительные положения.

10.1. Право собственности на земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

11.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Челябинской области, один - у Продавца, один - у Покупателя.

12.3. Расходы, связанные с оформлением Договора несет Покупатель

## 11. Адреса, банковские реквизиты сторон

Продавец: Индивидуальный предприниматель Яблонский Николай Федорович, ОГРНИП 313740412700011, ИНН 740400901614, р/сч 40802810185050000707 в филиале ОАО «УРАЛСИБ» в г.Челябинске

Покупатель \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ФИО  
 Паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ наименование органа, выдавшего паспорт  
 код подразделения \_\_\_\_\_  
 место регистрации \_\_\_\_\_  
 ИНН физического лица \_\_\_\_\_

## 12. Подписи сторон.

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

### Приложения к договору

К Договору прилагаются:

Акт приема-передачи земельного участка

Схема расположения земельного участка по плану застройки

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_