

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Московская область, Можайский район.  
\_\_\_\_\_ две тысячи девятнадцатого года.

**Общество с ограниченной ответственностью** «\_\_\_\_\_», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_ (дата рождения: \_\_\_\_ рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», по отдельности именуемые «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять и оплатить следующие земельные участки (далее – Земельные участки):

Земельный участок с кадастровым номером 50:18:0070213:-----, общей площадью 0000 квадратных метров, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Можайский район (далее – Земельный участок - 1);

Земельный участок с кадастровым номером 50:18:0070213:----, общей площадью 0000 квадратных метров, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Можайский район (далее – Земельный участок - 2).

1.2. Земельный участок - 1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от ----- 2018 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:18:0070213:---- от --- 2018.

Земельный участок - 2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от ----- 2018 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:18:0070213:----- от -----.2018.

1.3. Покупатель до подписания настоящего Договора ознакомлен с состоянием передаваемых Земельных участков и претензий по их состоянию не имеет.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению между Сторонами стоимость Земельных участков составляет 000 ( --- ) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее по тексту - Цена), и состоит из:

- цены Земельного участка – 1, составляющей 000 (---) рублей 00 копеек;
- цены Земельного участка – 2, составляющей 000 (---) рублей 00 копеек.

Соглашение о Цене является существенным условием Договора.

2.2. Оплата Цены за Земельные участки производится Покупателем в течение \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) календарных дней с даты подписания настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам Продавца, указанным в настоящем Договоре. Обязательства по оплате считаются исполненными в дату зачисления денежных средств на счет Продавца.

В соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что право залога у Продавца на проданные Земельные участки не возникает.

2.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Покупателю несет Покупатель.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ И ГАРАНТИИ СТОРОН

### **3.1. Обязанности, заверения и гарантии Продавца:**

3.1.1. Продавец обязуется в дату подписания настоящего Договора передать Земельные участки Покупателю по акту приема-передачи (далее по тексту – Передаточный акт).

3.1.2. Продавец настоящим предоставляет Покупателю следующие **гарантии и заверения** об обстоятельствах по смыслу ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, имеющие существенное значение для заключения ими настоящего Договора, которые будут являться действительными на дату заключения Договора и в течение срока действия Договора:

3.1.2.1. Продавец обладает полной правоспособностью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.2.2. На отчуждение Земельных участков Продавцом получены все необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации согласия и согласования, на дату подписания Договора отсутствуют и не возникнут в будущем основания для отмены и признания недействительными таких согласий.

3.1.2.3. Право собственности Продавца на Земельные участки зарегистрировано надлежащим образом в соответствии с правилами, действующими на территории Российской Федерации, при регистрации такого права регистрирующему органу предоставлялась достоверная информация о Земельных участках и правах на него.

3.1.2.4. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора указанные Земельные участки никому не отчуждены, не заложены, в споре, аренде, под запрещением (арестом) не состоят, долгов по налогам и другим платежам не имеют, никакими другими правами третьих лиц не обременены, не являются предметом спора ни в одном суде Российской Федерации, не обременены сервитутами.

3.1.2.5. По Земельным участкам не имеется каких-либо земельных споров, о которых Продавец знал или должен был знать на момент подписания Договора.

3.1.3. На Земельных участках нет никаких зарегистрированных и незарегистрированных строений;

3.1.4. Продавец несет иные обязательства, определенные законодательством Российской Федерации и Договором.

### **3.2. Обязанности, заверения и гарантии Покупателя:**

3.2.1. Покупатель обязан оплатить Цену в порядке и сроки, установленные Договором;

3.2.2. Покупатель дает Продавцу следующие **заверения и гарантии** об обстоятельствах по смыслу статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, имеющие существенное значение для заключения ими настоящего Договора, которые будут являться действительными на дату заключения Договора и в течение срока действия Договора:

3.2.2.1. Покупатель обладает полной правоспособностью по законодательству Российской Федерации и вправе заключить Договор.

3.2.2.2. Покупатель в дееспособности не ограничен, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими сознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.

3.2.2.3. Покупатель не находится под влиянием неблагоприятного стечения обстоятельств, угроз, насилия, обмана или заблуждения, не находится под воздействием иных обстоятельств, препятствующих осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют иные пороки воли, на основании или в связи с которыми Договор мог бы быть оспорен Покупателем.

3.2.2.4. Договор не является для Покупателя кабальной сделкой в том значении, в котором понятие кабальной сделки определено в статье 179 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2.2.5. В связи с действиями по заключению и исполнению Покупателем Договора отсутствуют и не возникнут в будущем основания для признания Договора мнимой или притворной сделкой в том значении, в котором понятия мнимой и притворной сделок определены в статье 170 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2.2.6. Отсутствуют иные основания для признания Договора полностью или частично недействительной сделкой или для применения к Договору последствий недействительности как к ничтожной сделке.

3.2.2.7. Покупатель обязуется осуществить застройку принадлежащего ему земельного участка в соответствии со всеми действующими нормами, требованиями и правилами,

соблюдать требования Генерального плана, Правил застройки коттеджного поселка, сохранять единый архитектурный стиль, не возводить заборы и ограждения на земельном участке без согласования с управляющей компанией, соблюдать Правила проживания в поселке, обеспечивать порядок на общедоступной территории, содержать жилой дом, земельный участок и прилегающие к ним территории в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии.

3.2.3. Покупатель обеспечивает наличие всех документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки.

3.2.4. Покупатель несет иные обязательства, определенные законодательством Российской Федерации и Договором.

3.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, виновная Сторона возмещает другой Стороне понесенные убытки.

Взыскание любых неустоек, штрафов, пеней, процентов, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) настоящим Договором за нарушение любого обязательства, вытекающего из настоящего Договора, не освобождает Стороны от исполнения такого обязательства в натуре. При этом в случае, если в результате нарушений одной из сторон любого из обязательств, вытекающих из настоящего Договора, другой Стороне были причинены убытки, последняя имеет право взыскать со Стороны, нарушившей обязательство, указанные убытки в полном объеме.

3.4. Стороны признают, что указанные в настоящей статье Договора условия влияют на качественные характеристики Земельных участков и их стоимость, а также на факт заключения настоящего Договора, и их несоблюдение является существенным нарушением условий настоящего Договора.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Земельные участки подлежат передаче Продавцом Покупателю по Передаточному акту, который подписывается Продавцом и Покупателем в дату заключения настоящего Договора. Передаточный акт оформляется Сторонами в 3 (трех) экземплярах, по 1 (одному) для каждой из Сторон, и 1 (один) – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее по тексту - Территориальный орган Росреестра).

4.2. Право пользования Земельными участками возникает у Покупателя с момента подписания Передаточного акта.

4.3. С даты подписания Сторонами Передаточного акта Земельных участков риск случайной гибели или случайного повреждения Земельных участков переходит к Покупателю.

4.4. В соответствии со статьями 131, 223 и 551 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на Земельные участки переходит к Покупателю со дня государственной регистрации перехода этого права к Покупателю в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. После государственной регистрации перехода права собственности, Покупатель приобретает право собственности (владения, пользования и распоряжения) Земельными участками и принимает на себя обязанность по уплате налогов на Земельные участки, осуществляет за свой счет его эксплуатацию и содержание.

4.5. Стороны обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены обеспечить подготовку и подать в Территориальный орган Росреестра документы, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Покупателю.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за неисполнение или задержку в исполнении своих обязательств по Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, возникшими после даты заключения Договора, при условии, что освобождение от ответственности относится исключительно к тем обязательствам, которые были непосредственно затронуты такими форс-мажорными обстоятельствами, и что такое освобождение от ответственности применяется только на период существования таких форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами для целей Договора понимаются чрезвычайные события или обстоятельства, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными ме-

рами, включая, но не ограничиваясь, восстание, бунт, войну, революцию, враждебные действия со стороны национальных вооруженных сил, гражданскую войну, акт террора, пожар, наводнение, землетрясение или любое другое стихийное бедствие, а также национализацию, экспроприацию средств, как Продавца, так и Покупателя, и иные обстоятельства вне разумного контроля Стороны, при условии, что нехватка денежных средств не будет являться форс-мажорным обстоятельством.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы подтверждается документами, выданными уполномоченными органами, за исключением случаев, когда указанные обстоятельства являются общеизвестными.

5.2. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. УВЕДОМЛЕНИЯ**

6.1. Уведомления, требования, согласия и иные сообщения в связи с Договором:

6.1.1. должны быть выполнены в письменной форме;

6.1.2. должны быть вручены или доставлены одним из следующих способов:

а) нарочным;

б) по почте заказным письмом с уведомлением о вручении;

в) Экспресс-курьерской службой (DHL, UPS и т.д.);

по адресам Сторон, указанным в Договоре.

6.2. Датой получения уведомлений, сообщений, иной корреспонденции, направленной в рамках Договора, считается:

а) при отправке нарочным – дата отметки стороны-получателя о получении корреспонденции;

б) при отправке заказным письмом с уведомлением о вручении – дата, указанная в уведомлении о вручении, а в случае возврата уведомления о вручении с отметкой об отсутствии адресата по месту отправки или невозвращения такого уведомления в течение 10 (десяти) дней с даты отправки, - 10 (десятый) день с момента отправки по почте;

в) при отправке курьерской службой (DHL, UPS и т.п.) – дата доставки, а в случае отсутствия адресата по адресу доставки или отказа адресата от получения уведомления – дата, когда оператор курьерской службы зафиксировал невозможность доставки уведомления в связи с отсутствием адресата по адресу доставки или отказом адресата от получения уведомления.

6.3. В случае изменения любой из Сторон почтового адреса, указанного в настоящем Договоре, такая Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление об изменении своего почтового адреса не позднее следующего дня с момента такого изменения адреса, в противном случае, направление уведомлений по последнему известному почтовому адресу такой Стороны, признается Сторонами надлежащим.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания Договора и действует до момента полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Изменение условий Договора осуществляется по соглашению Сторон в письменной форме и подписывается Сторонами.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут только по взаимному соглашению Сторон в установленном законом порядке. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут только в случаях, предусмотренных действующим законодательством. В случае отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки по причинам, не зависящим от воли Сторон, устранить которые Стороны не могут, настоящий Договор прекращается невозможностью исполнения, при этом Покупатель обязан осуществить возврат Продавцу Земельных участков по Передаточному акту в течение 3 (трех) рабочих дней с момента вынесения регистрирующим органом решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности, в том состоянии, в котором Земельные участки находились в момент подписания Сторонами Передаточного акта, а Продавец в свою очередь обязан осуществить возврат Покупателю полученной им суммы, в случае, если такая сумма будет уплачена Покупателем, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента передачи Земельных участков по Передаточному акту Покупателем Продавцу обратно.

7.4. Все приложения и дополнения к Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

7.5. Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора и сведения касательно настоящего Договора являются конфиденциальными и не могут передаваться третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору, кроме случаев, когда такая передача необходима для исполнения прав и обязанностей соответствующей Стороны по настоящему Договору, включая, без ограничений, регистрации перехода права собственности на Земельные участки, выплату налогов, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.6. Споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров, направлением писем и претензий. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) календарных дней с даты ее получения Стороной.

7.7. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Продавца в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.8. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору могут быть совершены и будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом Продавцом и Покупателем, либо их полномочными представителями.

7.9. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (один) экземпляр предоставляется в Территориальный орган Росреестра, по 1 (одному) экземпляру - Продавцу и Покупателю.

7.10. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания Договора.

## 8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Продавец:

**Общество с ограниченной ответственностью «-----»**

Адрес места нахождения и почтовый адрес:

ИНН \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

### Банковские реквизиты:

р/с \_\_\_\_\_

Коммерческий банк \_\_\_\_\_

к/с банка \_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по

Центральному федеральному округу г. Москва, БИК \_\_\_\_\_

### Покупатель: \_\_\_\_\_

Дата рождения: \_год рождения\_\_\_\_\_, место рождения\_\_\_\_\_

Паспорт гражданина Российской Федерации, выдан,

код подразделения \_\_\_\_\_

зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_.

### Продавец

Генеральный директор ООО «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_  
(М.П., подпись)

Покупатель \_\_\_\_\_

(Ф.И.О. полностью собственноручно, подпись)