**Договор купли-продажи земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| город Москва | «\_\_\_» августа 2012 года |

Общество с ограниченной ответственностью «**Форсаж**», в лице генерального директора **Гарькавого Александра Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «**Континенталь**», в лице генерального директора **Белобородовой Галины Викторовны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок, обладающий следующими уникальными характеристиками: общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер внесён в государственный реестр «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешённое использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, границы земельного участка имеют следующее местоположение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается кадастровой выпиской из Государственного кадастра недвижимости (копия выписки - Приложение №\_\_ к Договору).

1.2. Продавец подтверждает, что земельный участок принадлежит ему на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., Свидетельство №\_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. Копия свидетельства - Приложение №\_\_ к Договору.

1.3. По Договору (выбрать нужное).

- земельный участок передается свободным от прав третьих лиц, не является предметом спора, под залогом и арестом не состоит.

- Покупатель согласен принять земельный участок с обременением прав третьих лиц (выбрать нужное).

- сервитутом (копия соглашения о сервитуте - Приложение №\_\_ к Договору).

- правом владения и пользования по договору аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (копия договора - Приложение № \_\_ к Договору).

- залогом (копия договора залога - Приложение №\_\_ к Договору).

- правом владения и пользования по договору аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (копия договора - Приложение №\_\_ к Договору) и договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (копия договора - Приложение №\_\_\_).

- другие варианты.

1.4. Переход права собственности на земельный участок к Покупателю подлежит государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, несёт (выбрать нужное).

- Продавец.

- Покупатель.

- Стороны несут поровну.

**2. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

2.1. Передача земельного участка от Продавца Покупателю оформляется по акту приема-передачи земельного участка. Форма акта приведена в Приложении N 1 к Договору. С момента подписания Сторонами акта приёма-передачи земельного участка по форме акта, приведённой в Приложении №1, такой акт приёма-передачи становится неотъемлемой частью Договора.

2.2. Стороны договорились, что (выбрать нужное).

- одновременно с передачей земельного участка Продавец обязуется передать Покупателю относящиеся к земельному участку документы (указать документы, подлежащие передаче вместе с земельным участком) (выбрать нужное).

- выписку из Государственного кадастра недвижимости, с момента получения которой в Государственном кадастре недвижимости не прошло более \_\_\_\_\_ дней.

- кадастровый паспорт земельного участка.

- другие документы (указать какие).

- никакие документы, относящиеся к земельному участку, при его передаче от Продавца к Покупателю не передаются.

2.3. Стороны договорились, что земельный участок подлежит передаче от Продавца к Покупателю не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**3. ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. Цена земельного участка составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (***Внимание!*** Необходимо указать валюту, в которой определена цена земельного участка) (выбрать нужное)

- рублей РФ.

- евро.

- долларов США.

- другой вариант (указать свой вариант).

НДС согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не облагается.

3.2. Оплата по Договору производится в рублях РФ.

(если цена земельного участка определена в валюте, отличной от рубля РФ, необходимо определить курс этой валюты по отношению к рублю РФ) (выбрать нужное).

- по курсу евро (можно указать другую иностранную валюту) к рублю РФ, установленному ЦБ РФ на день оплаты. При этом под днём оплаты Стороны договорились считать день принятия банком Покупателя к исполнен ию платежного поручения, которым производится оплата.

- по курсу евро (можно указать другую иностранную валюту) к рублю РФ, установленному ЦБ РФ на день передачи по акту приёма-передачи земельного участка).

- другой вариант (указать какой)**.**

3.3. Стороны договорились, что оплата за земельный участок производится в следующем порядке (выбрать нужное):

- одной суммой в размере, указанном в п. 3.1 Договора, не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

- оплата производится двумя частями: первая часть - в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_, что составляет \_\_\_\_% от цены земельного участка, не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., уплата второй части в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_ производится не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

- одной суммой в размере, указанном в п. 3.1 Договора в день передачи земельного участка.

- другой вариант.

Стороны договорились, что при оплате земельного участка после его передачи Покупателю земельный участок не является находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем своих обязательств по оплате <\*>.

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

<\*> **Внимание!** Это условие может быть исключено. При его исключении из условий Договора земельный участок будет находиться в режиме законного залога у Продавца согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ.

3.4. Оплата по Договору производится (выбрать нужное)

- путём перечисления цены земельного участка на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре.

- путём внесения наличных денежных средств в кассу Продавца в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (указать сумму). (Важно! Расчёты наличными деньгами в РФ между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и гражданином, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее - индивидуальный предприниматель), между индивидуальными предпринимателями, связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, в рамках одного договора, заключённого между указанными лицами, могут производиться в размере, не превышающем 100 000 руб. - п. 1 Указания ЦБ РФ от 20.06.2007 N 1843-У),  в остальной сумме - путём перечисления на расчётный счет Продавца, известный Покупателю.

- путём внесения всей суммы, указанной в п. 3.1 Договора, наличными денежными средствами в кассу Продавца (Внимание! Этот вариант возможен, когда одной из Сторон является лицо, не осуществляющее предпринимательскую деятельность, либо действия лица - индивидуального предпринимателя не связаны с его предпринимательской деятельностью).

- другой вариант.

3.5. Стороны договорились, что в случае, когда Покупатель не исполняет обязанность по оплате переданного земельного участка в установленный Договором срок (выбрать нужное),

- проценты, установленные п. 4 ст. 488 ГК РФ, не уплачиваются <\*>.

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

<\*> **Внимание!** Это условие необходимо исключить в случае оплаты земельного участка до момента его передачи от Продавца Покупателю. В случае оплаты земельного участка после его передачи Покупателю данное условие может быть исключено, в этом случае будут применяться условия п. 4 ст. 488 ГК РФ.

- Покупатель уплачивает проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ на цену земельного участка начиная со дня передачи земельного участка Продавцом <\*>.

--------------------------------

<\*> **Внимание!** Это условие подлежит удалению, если соглашением Сторон применение п. 4 ст. 488 ГК РФ будет исключено, т.е. будет использован вышеуказанный вариант.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Покупатель и Продавец обязуются совершить все действия, необходимые для перехода права собственности на земельный участок, указанный в Договоре.

4.2. Продавец обязуется подготовить акт приёма-передачи земельного участка с использованием формы, которая является неотъемлемой частью Договора, и передать земельный участок Покупателю в срок, указанный в п. 2.3 Договора.

4.3. Покупатель обязуется принять земельный участок от Продавца по акту приёма-передачи и уплатить за него цену, определённую Договором.

4.4. Стороны обязуются предоставить все документы, а также совершить иные действия, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности в регистрирующем органе.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты Продавец вправе потребовать уплаты неустойки в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае уклонения от государственной регистрации перехода прав на земельный участок Сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана заплатить другой Стороне штраф в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.

5.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне (выбрать нужное).

- убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.

- только убытки.

- убытки в части, не покрытой предусмотренными Договором неустойками.

- только договорную неустойку.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

6.3. Все уведомления и сообщения в рамках Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по электронной почте с подтверждением получения, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.

6.4. Договор вступает в силу с момента его заключения.

6.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий - для регистрирующего органа.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы.

6.7. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение \_\_\_\_\_ дней уведомить об этом другую Сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более \_\_\_\_\_, то каждая Сторона вправе прекратить Договор в одностороннем порядке.

**7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**