ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

г. _____ _____

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить (далее вместе — Объект):
дом: _____, назначение: _____, общей площадью _____ кв. м, количество этажей: _____, кадастровый номер _____, расположенный по адресу: _____;
земельный участок, на котором расположен дом: площадь _____ кв. м, категория земель: _____, вид разрешённого использования: _____, кадастровый номер _____, местоположение: _____.

1.2. Дом принадлежит Продавцу на праве собственности (запись в ЕГРН от _____), земельный участок — на праве собственности (запись в ЕГРН от _____). Дом и участок отчуждаются одновременно (п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ).

1.3. Продавец заверяет (ст. 431.2 ГК РФ), что до заключения договора Объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запретом) не состоит, правами третьих лиц не обременён.

1.4. Продавец сообщил Покупателю всю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях использования участка (п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ). Участок используется в соответствии с категорией земель и видом разрешённого использования.

1.5. Лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования домом после его приобретения Покупателем (п. 1 ст. 558 ГК РФ): _____. Продавец заверяет, что иных таких лиц нет.

1.6. Продавец обеспечивает снятие с регистрационного учёта всех зарегистрированных в доме лиц, в том числе себя, до подписания передаточного акта.

1.7. Сведения о браке Продавца (нужное подчеркнуть): в браке не состоит; объект — личное имущество Продавца (основание: _____); нотариально удостоверенное согласие супруга (бывшего супруга) на продажу: _____; общее имущество разделено (документ: _____).

1.8. Покупатель осмотрел дом и участок до подписания договора, их состояние Покупателю известно. Продавец заверяет, что сообщил Покупателю обо всех известных ему недостатках Объекта.

Продавец заверяет, что иных зданий и сооружений, в том числе незарегистрированных, на участке нет.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Цена Объекта составляет _____ (_____) рублей, в том числе цена дома — _____ рублей, цена земельного участка — _____ рублей. Цена окончательная и изменению не подлежит.

2.2. Срок и порядок оплаты: _____.

3. ПЕРЕДАЧА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. Стороны подают документы на государственную регистрацию перехода права собственности на дом и участок одновременно, в течение 5 рабочих дней после подписания

ОБРАЗЕЦ

договора. Право собственности переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 551 ГК РФ).
3.2. Продавец передаёт Объект вместе с ключами Покупателю по передаточному акту (ст. 556 ГК РФ) в течение 10 дней после государственной регистрации перехода права собственности. До передачи Продавец не сдаёт Объект, не регистрирует в доме новых лиц и не ухудшает его состояние. С подписания акта обязательство Продавца передать Объект исполнено и риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит к Покупателю.
3.3. Продавец оплачивает коммунальные услуги, членские и иные взносы, связанные с Объектом, по день подписания передаточного акта и возмещает Покупателю долги за этот период, выявленные позже.
3.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права, несёт Покупатель.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
4.1. Стороны заверяют, что дееспособны, понимают значение своих действий и заключают договор не вследствие стечения тяжёлых обстоятельств, не под влиянием обмана или заблуждения. Продавец заверяет, что не признан банкротом и заявление о его банкротстве не подано.
4.2. Если договор будет признан недействительным или Объект будет истребован у Покупателя по основаниям, возникшим до исполнения договора, в том числе из-за недостоверности заверений Продавца, Продавец возвращает Покупателю полученные деньги и возмещает убытки (ст. 431.2, 461 ГК РФ).
4.3. Договор составлен в количестве экземпляров по числу сторон и один экземпляр для органа регистрации прав, если договор подаётся на бумаге.

5. ПОДПИСИ СТОРОН
Продавец: _____ _____
Покупатель: _____ _____

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
к договору купли-продажи дома с земельным участком от _____

г. _____ «____» _____ 20___ г.

Продавец _____ передал, а Покупатель _____ принял дом с кадастровым номером _____ и земельный участок с кадастровым номером _____ по адресу: _____.

Вместе с домом переданы: ключи — ____ шт.; документы на дом, участок и оплату коммунальных услуг. Показания счётчиков: электроэнергия _____, газ _____, вода _____.

Дом и участок переданы в состоянии, известном Покупателю. Продавец заверяет, что долгов по коммунальным услугам, членским и иным взносам на дату передачи нет (п. 3.3 договора). Видимых недостатков, кроме указанных в акте, Покупатель не обнаружил.

Расчёты по договору произведены полностью, взаимных претензий Стороны не имеют.

Передал (Продавец): _____ _____
Принял (Покупатель): _____ _____

ОБРАЗЕЦ

РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

г. _____ _____

Я, _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, получил(а) денежные средства в сумме _____ (_____) рублей от лица, передавшего деньги: _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, адрес регистрации: _____.

Основание получения денежных средств: оплата за дом с земельным участком по адресу: по договору купли-продажи от.

Получение денег подтверждается подписавшим расписку получателем в пределах его полномочий и только в фактически полученной сумме. При безналичном расчёте указываются сведения о зачислении; при получении представителем — его ФИО, реквизиты доверенности и полномочие получать цену.

_____: _____ (подпись)

ОБРАЗЕЦ

РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

г. _____ _____

Я, _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, получил(а) денежные средства в сумме _____ (_____) рублей от лица, передавшего деньги: _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____, адрес регистрации: _____.

Основание получения денежных средств: часть цены дома с земельным участком по адресу: (собственные средства Покупателя; остальное — средства материнского капитала) по договору купли-продажи от.

Получение денег подтверждается подписавшим расписку получателем в пределах его полномочий и только в фактически полученной сумме. При безналичном расчёте указываются сведения о зачислении; при получении представителем — его ФИО, реквизиты доверенности и полномочие получать цену.

_____: _____ (подпись)

ОБРАЗЕЦ

ПАМЯТКА: КАК ПРОВЕРИТЬ ПРОДАВЦА И ОБЪЕКТ

Продавец: _____. Кадастровый номер объекта: _____.

Эта памятка — список проверок, а не заключение о сделке. Сервис их не проводит и не гарантирует, что сделку не оспорят. Всё ниже вы проверяете сами, бесплатно или за небольшую плату. Сохраните снимки экрана с датой: они — доказательство вашей осмотрительности, если сделку попробуют отменить.

До передачи денег (задатка или цены)

1. Свежая выписка ЕГРН об объекте — накануне сделки. В ней: собственник, доли, обременения, отметки о споре и о личном участии. Пусть её закажет сам продавец на Госуслугах: если закажете вы, имя собственника будет скрыто.
2. Выписка о переходе прав — история владельцев. Частая перепродажа (меньше года) и цепочка сделок через родственников — повод насторожиться.
3. Паспорт продавца — сервис МВД «Проверка по списку недействительных паспортов» (Госуслуги).
4. Проверьте сведения о банкротстве продавца и его судебных делах. Периоды оспаривания зависят от основания: подозрительность сделки и предпочтение имеют разные сроки, отсчитываемые относительно принятия заявления о банкротстве. Отсутствие дела сегодня не исключает последующего оспаривания.
5. Суды — сайты районного суда и мирового судьи по месту жительства продавца и по адресу объекта: споры об объекте, развод, раздел имущества, наследство.
6. Долги и аресты — банк данных исполнительных производств ФССП (fssp.gov.ru).
7. Наследство — реестр наследственных дел (notariat.ru), если объект получен по наследству меньше трёх лет назад: могут объявиться другие наследники.
8. Доверенность, если продаёт представитель, — сервис проверки доверенностей на сайте Федеральной нотариальной палаты; созвонитесь с собственником по видео.
9. Справки ПНД и НД — их берёт сам продавец. Если продавцу 65 лет и больше или он ведёт себя странно, попросите освидетельствование у психиатра в день сделки.
10. Долги за ЖКУ и капремонт — последний единый платёжный документ или справка управляющей компании и фонда капремонта: долг по капремонту переходит к покупателю.
11. Перепланировка — сравните план в техпаспорте с квартирой.
12. Маткапитал продавца — если объект куплен с маткапиталом, выделены ли доли детям. Если дети — собственники, сделку готовит нотариус с разрешения опеки.
13. Установите, кто зарегистрирован и кто сохраняет самостоятельное право пользования после продажи. Отдельно проверьте лиц, отказавшихся от приватизации, завещательные отказы и права подопечных. Регистрация ребёнка по месту жительства сама по себе не означает пожизненное право пользования или обязательное разрешение опеки на любую продажу.

Как платить безопаснее

Перевод на счёт, аккредитив или сервис безопасных расчётов банка доказывают оплату лучше наличных: одна расписка без других доказательств в суде может не помочь. Видеозапись подписания и передачи денег — ещё одно доказательство.

ОБРАЗЕЦ

ПАМЯТКА: ЧТО ДЕЛАТЬ ПОСЛЕ ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА

Объект: кадастровый номер _____. Сроки и суммы — по закону на дату составления памятки; перед подачей сверьте их на сайте Росреестра или Госуслуг.

1. Подать документы на регистрацию

Подайте документы в согласованный договором срок. Доступный способ подачи зависит от формы сделки, состава участников и требований Закона № 218-ФЗ. Нотариально удостоверенные документы обычно направляет нотариус. До подачи уточните канал и комплект документов в Росреестре, МФЦ или у нотариуса; возможность дистанционного оформления не обещается автоматически.

Госпошлина рассчитывается отдельно за регистрацию права на дом и на участок. Размер зависит от назначения объекта, кадастровой стоимости, состава заявителей и льгот. До оплаты получите расчёт по статье 333.33 НК РФ. Сумма 700 рублей применяется только при наличии условий специальной нормы; общая ставка для граждан не всегда равна 4 000 рублей.

Регистрация занимает до 7 рабочих дней (через МФЦ — до 9), по нотариальной сделке — до 3 (через МФЦ — до 5).

2. После регистрации

Получите выписку ЕГРН, где собственник — покупатель: по ней раскрывают аккредитив или ячейку.

Передайте объект по передаточному акту в срок из договора, запишите показания счётчиков в акт.

В первый месяц переоформите лицевые счета: управляющая компания, электричество, газ, взносы на капремонт.

Продавец выписывается в срок из договора.

3. Налоги

Продавцу: Срок владения по выписке не прочитан. Налога с продажи нет, если продавец владеет объектом не меньше 5 лет, а для наследства, дара от члена семьи, приватизации и единственного жилья — не меньше 3 лет. Иначе — декларация 3-НДФЛ до 30 апреля 2027 года.

Покупатель может заявить имущественный вычет при наличии предусмотренных законом условий. Предельные расходы на приобретение жилья — 2 млн рублей, по соответствующим ипотечным процентам — 3 млн рублей; сумма возвращаемого налога зависит от применимой ставки и уплаченного НДФЛ. Расходы, покрытые маткапиталом, в вычет не включаются. При покупке земли право на вычет связано с предусмотренными законом условиями приобретения или строительства жилья.

Памятка — справка, а не консультация. В сложном случае обратитесь к юристу или в налоговую инспекцию.

ОБРАЗЕЦ