**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ земельного участка с домом № 45**

г. Ростов-на-Дону «14» сентября 2015 г.

Гражданин Колокольцев Иван Петрович, паспорт (серия, номер, выдан) 1234 567890 ОВД г. Ростова-на-Дону, 23.11.2003 г., проживающий по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Первомайская, 15, кв. 45, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гражданин Антонов Егор Васильевич, паспорт (серия, номер, выдан) 9876 543210 УФМС по Краснодарскому краю г. Сочи, 12.03.2008 г. , проживающий по адресу Краснодарский край, г. Сочи, ул. Набережная, 132, кв. 4, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором, составленным в простой письменной форме, Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить принадлежащее Продавцу по праву собственности следующее недвижимое имущество:

1.1. Земельный участок, категория земель: земли общего назначения, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 400 кв.м, кадастровый (условный) номер 45678987654, находящийся по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Александровская, 13, (далее по тексту – Земельный участок).

1.2. Расположенный на Земельном участке, кадастровый № 115098, жилой дом, общей площадью 96 кв.м, кадастровый (условный) номер 3456876654, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Александровская, 13 (далее по тексту – жилой дом).

2. Недвижимое имущество, указанное в п.1 настоящего Договора (далее вместе по тексту – Недвижимое имущество) принадлежит Продавцу по праву собственности на основании:

2.1. Земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Свидетельства о праве собственности от «28» мая 2010 года. Право собственности зарегистрировано в Росреестре от «4»июля 2010 года, бланк серии 3456, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «4» июля 2010 года сделана запись регистрации № 2345.

2.2. Жилой дом принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Свидетельства о праве собственности от «01» августа 2011 года. Право собственности зарегистрировано в Ростреестре от «3» сентября 2011 года, бланк серии 87654, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «3» сентября 2011 года сделана запись регистрации №34567

3. По соглашению сторон Покупатель приобретает у Продавца Недвижимое имущество за цену, которая составляет 2 800 000 (два миллиона восемьсот тысяч) рублей, из них:

3.1. Цена Земельного участка составляет 900 000 (девятьсот тысяч) рублей.

3.2. Цена жилого дома составляет 1 900 000 (один миллион девятьсот тысяч) рублей. Цена Недвижимого имущества, установленная в п.3 настоящего Договора, является окончательной и не подлежит изменению.

4. Расчет между Сторонами по настоящему Договору производится в следующем порядке:

4.1. Сумма в размере 1 000 000 (одного миллиона) рублей уплачена Покупателем Продавцу при подписании сторонами настоящего Договора.

4.2. Оставшаяся сумма в размере 1 800 000 (одного миллиона восьмиста тысяч) рублей РФ в день подписания настоящего Договора закладывается Сторонами в банковскую ячейку, арендованную на имя Покупателя. Для закладки денежных средств и Продавец, и Покупатель имеют право единовременного доступа к банковской ячейке. Далее, право единоличного доступа к банковской ячейке с «14» сентября 2015 года до «14» октября 2015 года имеет Продавец при условии предъявления им оригинала настоящего Договора со штампом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, где покупателем будет поименован Покупатель по настоящему Договору либо оригинал выписки из ЕГРП, свидетельствующей о такой государственной регистрации. Если Продавец не воспользовался своим правом единоличного доступа к банковской ячейки в указанный период, то, начиная с «14» октября 2015 года и до конца срока аренды банковской ячейки правом безусловного единоличного доступа к ней обладает Покупатель. Настоящим Стороны договорились, что Недвижимое имущество до его полной оплаты не признается находящимся в залоге у Продавца (ст.488 ГК РФ).

5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6. Покупатель приобретает право собственности на Недвижимое имущество после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

7. Жилой дом продается в пригодном для жилья состоянии, укомплектован санитарно-техническим, газовым, электро- и иным оборудованием. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Земельного участка с Жилым домом путем их внешнего и внутреннего осмотра, произведенного им перед подписанием настоящего Договора, каких-либо дефектов и недостатков, о которых Покупателю не было сообщено, им не обнаружено.

8. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора указанное Недвижимое имущество не отчуждено, не заложено, в споре, аренде, под запрещением (арестом) не состоит, права на Недвижимое имущество рентой, арендой, доверительным управлением, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременены, а также гарантирует, что до заключения настоящего Договора указанное Недвижимое имущество не обещано в дарение, свободно от прав и притязаний третьих лиц, долгов по налогам и другим платежам не имеет. С даты подписания настоящего Договора, до момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, Продавец обязуется не сдавать его в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять иными правами, сохраняющимися в соответствии с законодательством после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору.

9. Стороны настоящим подтверждают, что на момент подписания настоящего Договора действуют добровольно, понимают значение своих действий, руководят ими, настоящий Договор не совершен вследствие тяжелых обстоятельств, не является ни для одной из Сторон кабальной сделкой.

10. Продавец на момент приобретения права собственности на Недвижимое имущество и в настоящий момент состояла и состоит в зарегистрированном браке, согласие супруга Продавца на заключение настоящего Договора получено.

11. Покупатель на момент заключения настоящего Договора в зарегистрированном браке не состоит.

12. Стороны подтверждают, что им понятны смысл и содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей ГК РФ: 131 «Государственная регистрация недвижимости», 160 «Письменная форма сделки», 161 «Сделки, совершаемые в простой письменной форме», 164 «Государственная регистрация сделок», 209 «Содержание права собственности», 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», 256 «Общая собственность супругов», 271 «Право пользования земельным участком собственником недвижимости», 288 «Собственность на жилое помещение», 433 «Момент заключения договора», 488 «Оплата товара проданного в кредит», 450 «Основания изменения и расторжения договора», 460 «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», 461 «Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя», 549 «Договор продажи недвижимости», 550 «Форма договора продажи недвижимости», 551 «Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость», 556 «Передача недвижимости», 557 «Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества»; статей Земельного кодекса Российской Федерации: 37 «Особенности купли-продажи земельных участков», 40 «Права собственников земельных участков на использование земельных участков», 42 «Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков», 43 «Осуществление прав на земельный участок»; статей Семейного кодекса Российской Федерации 34 «Совместная собственность супругов», 35 «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов».

13. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору Стороны несут в равных долях.

14. Продавец обязан предоставить Покупателю, при подписании настоящего Договора, комплект документов, подтверждающих право собственности Продавца на Недвижимое имущество и необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

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

16. В соответствии со ст. 556 ГК РФ, Продавец передал Покупателю Недвижимое имущество по Передаточному Акту в момент подписания сторонами настоящего Договора. Претензий к техническому состоянию Недвижимого имущества Покупатель не имеет и принимает Недвижимое имущество, в том состоянии как оно есть на момент его осмотра и передачи по Передаточному Акту.

17. Настоящий договор считается исполненным при условии выполнения Сторонами следующих обязательств:

* передачи Покупателем Продавцу указанной в настоящем Договоре суммы денег за приобретаемое Недвижимое имущество, что подтверждается расписками Продавца;
* передачи Продавцом Покупателю Недвижимого имущества по подписываемому Сторонами Передаточному Акту.

18. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке. В случае отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество по причинам, не зависящим от воли Сторон, настоящий Договор прекращается невозможностью исполнения, при этом Покупатель обязан осуществить возврат Продавцу Недвижимого имущества по Передаточному Акту в течение 10 рабочих дней с момента вынесения регистрирующим органом решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности, в том состоянии, в котором Недвижимое имущество находилось в момент подписания Сторонами Передаточного Акта, а Продавец в свою очередь обязан осуществить возврат Покупателю суммы, указанной в п.4.1 настоящего Договора в течение 10 рабочих дней с момента передачи Недвижимого имущества по Передаточному Акту Покупателем Продавцу обратно.

19. Настоящий Договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, один экземпляр выдается Продавцу, один экземпляр – Покупателю.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец Колокольцев Иван Петрович

* Адрес регистрации: г. Ростов-на-Дону, ул. Первомайская, 15, кв. 45
* Почтовый адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Первомайская, 15, кв. 45
* Телефон/факс: 88632456789
* Паспорт серия, номер: 1234 567890
* Кем выдан: ОВД г. Ростова-на-Дону
* Когда выдан: 23.11.2003 г
* Подпись: Колокольцев И.П.

Покупатель Антонов Егор Васильевич

* Адрес регистрации: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Набережная, 132, кв. 4
* Почтовый адрес: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Набережная, 132, кв. 4
* Телефон/факс: 88765432123
* Паспорт серия, номер: 9876 543210
* Кем выдан: УФМС по Краснодарскому краю г. Сочи
* Когда выдан: 12.03.2008 г.
* Подпись: Антонов Е.В.