ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ДОГОВОР

купли-продажи жилого дома и земельного участка

Екатеринбург

10.09.2026

Продавец: Петрова Мария Ивановна, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456.

Покупатель: Иванов Сергей Петрович, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456.

Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующие объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12:

Объект	Кадастровый номер	Площадь
Жилой дом	66:41:0501001:123	45 кв. м
Земельный участок	66:41:0501001:123	45 кв. м

1.2. Далее по тексту — Объекты.

1.3. Жилой дом отчуждается одновременно с земельным участком, на котором он расположен: эти объекты следуют судьбе друг друга и не могут быть проданы по отдельности.

ОБРАЗЕЦ

2. Цена

2.1. Цена жилого дома составляет 50 000 (пятьдесят тысяч рублей 00 копеек).

2.2. Цена земельного участка составляет 50 000 (пятьдесят тысяч рублей 00 копеек).

2.3. Общая цена Объектов — сумма указанных цен: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек).

2.4. Цены разведены не ради формальности. Дом и участок — два самостоятельных объекта недвижимости, и срок владения у них обычно разный: участок купили раньше, дом достроили позже. От срока владения каждым объектом зависит, придётся ли платить налог с его продажи: освобождение даётся, если объект непрерывно был в собственности не меньше минимального предельного срока владения этим объектом (пункт 2 статьи 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации). Если в договоре стоит одна общая сумма, разделить доход между домом и участком придётся расчётным путём, и налоговая с этим расчётом может не согласиться.

2.5. Условие о цене является существенным: в соответствии со статьёй 555 Гражданского кодекса Российской Федерации при его отсутствии договор считается незаключённым.

2.6. Расчёт производится в день подписания настоящего договора, если стороны письменно не согласовали иной порядок.

3. Заверения Продавца

3.1. Продавец заверяет, что Объекты принадлежат ему на праве собственности, никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре и под арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц.

3.2. Лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования жилым домом после его приобретения Покупателем: не имеются.

ОБРАЗЕЦ

Перечень таких лиц с указанием их прав на пользование является **существенным условием** настоящего договора в соответствии со статьёй 558 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.3. Продавец заверяет, что границы земельного участка установлены в соответствии с земельным законодательством, споров о границах со смежными землепользователями не имеется.

Проверьте это заверение до сделки, а не после. Сведения о границах участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости: закажите выписку и посмотрите, есть ли в ней описание местоположения границ. Если границ в реестре нет, их уточняют — кадастровый инженер готовит межевой план, местоположение границ определяется по правоустанавливающему документу, а при его отсутствии границами считаются те, что существуют на местности пятнадцать лет и более (статья 43 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). Покупать участок с неустановленными границами закон не запрещает, но тогда подтвердить его фактические размеры и положение будет нечем, и спор с соседом о заборе достанется уже новому собственнику.

3.4. Продавец обязуется до передачи Объектов снять с регистрационного учёта всех зарегистрированных в доме лиц.

4. Передача и переход права

4.1. Объекты передаются Покупателю 10.09.2026 по передаточному акту в соответствии со статьёй 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.2. Право собственности переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со статьёй 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.3. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

ОБРАЗЕЦ

4.4. Настоящий договор подлежит нотариальному удостоверению в случаях, предусмотренных законом, а также если стороны сами решили удостоверить его у нотариуса, хотя закон этого не требует.

4.4.1. Нотариальное удостоверение обязательно, если продаётся доля в праве общей собственности на Объекты. Нотариус нужен независимо от того, кому продаётся доля — постороннему человеку или другому сособственнику. Исключение: все участники долевой собственности продают свои доли по одной сделке — тогда удостоверение не требуется.

4.4.2. Нотариальное удостоверение обязательно, если Объекты принадлежат несовершеннолетнему либо гражданину, признанному ограниченно дееспособным, либо сделка совершается на условиях опеки.

4.4.3. Если удостоверение обязательно, а его нет, договор ничтожен: он не порождает ни прав, ни обязанностей, и орган регистрации прав в регистрации перехода права откажет.

5. Заключительные положения

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения обязательств.

5.2. Споры разрешаются путём переговоров, при недостижении согласия — в суде по месту нахождения Объектов.

5.3. Договор составлен в трёх экземплярах: по одному для каждой из сторон и один для органа регистрации прав.

Продавец: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Покупатель: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

ОБРАЗЕЦ