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 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 земельный участок со следующими характеристиками:

Признак	**Значение**
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12
Кадастровый номер	66:41:0501001:123
Площадь	45 кв. м
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешённого использования	для индивидуального жилищного строительства

1.2. Далее по тексту — Участок.

1.3. Характеристики Участка указаны в объёме, позволяющем однозначно определить предмет договора, как того требует статья 554 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ОБРАЗЕЦ

1.4. Категория земель и вид разрешённого использования определяют, что именно Покупатель вправе делать с Участком. Их изменение производится в порядке, установленном земельным законодательством, и не гарантируется Продавцом.

2. Цена

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

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

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

3. Заверения Продавца

3.1. Продавец заверяет, что Участок принадлежит ему на праве собственности, никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременён правами третьих лиц, сервитутами не отягощён.

3.2. Продавец заверяет, что сведения о местоположении границ Участка внесены в Единый государственный реестр недвижимости и соответствуют выписке из него. Если таких сведений в реестре нет, государственную регистрацию перехода права собственности по договору, предметом которого является земельный участок, приостанавливают (статья 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в редакции Федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ, действует с 1 марта 2025 года). Продавцу не известно о спорах о границах Участка со смежными землепользователями.

3.3. На Участке расположены: проверочное значение. Стороны учитывают, что отчуждение Участка без находящихся на нём зданий, принадлежащих Продавцу, не допускается (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации).

ОБРАЗЕЦ

3.4. Условие важное, и вот почему. Участок и стоящее на нём здание не разлучаются: продать участок без здания, если то и другое принадлежит одному человеку, закон прямо запрещает (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации) — такой договор рискует оказаться недействительным. А если здание на Участке принадлежит не Продавцу, то его собственник сохраняет право пользоваться частью Участка под зданием и необходимой для его использования на тех же условиях, что были у прежнего собственника (переход права собственности на участок не прекращает и не изменяет права пользования им собственника здания — пункт 2 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации). Покупатель в этом случае получает участок с чужим строением и чужим правом пользования, и убрать его оттуда не сможет.

3.5. Продавец заверяет, что Участок не изъят и не ограничен в обороте.

3.6. Отдельно проверьте зоны с особыми условиями использования территорий. Участок может целиком или частично попасть в охранную зону газопровода или линии электропередачи, в придорожную полосу автомобильной дороги, в водоохранную зону или прибрежную защитную полосу, в санитарно-защитную зону предприятия, в зону затопления или подтопления, в приаэродромную территорию, в зону охраны объекта культурного наследия. Полный перечень видов таких зон даёт статья 105 Земельного кодекса Российской Федерации. Внутри зоны использование участка ограничено — вплоть до полного запрета строить жилой дом.

3.7. Известные сторонам ограничения: проверочное значение. Сведения о зонах с особыми условиями использования вносятся в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости (статья 10 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»), поэтому их видно в выписке ЕГРН и на публичной кадастровой карте.

3.8. Продавец заверяет, что Участок не является общим имуществом супругов либо что нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу Участка получено (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации). Участок, принадлежавший Продавцу до брака, а также полученный им в браке в дар, в порядке наследования или по иной безвозмездной сделке, является его личной собственностью, и согласие супруга на его продажу не требуется (пункт 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

3.9. Если на Участок распространяется Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (он не распространяется, в частности, на участки для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и на участки, на которых расположены объекты недвижимости), у субъекта Российской Федерации, а в случаях, установленных законом субъекта, у муниципального образования

ОБРАЗЕЦ

есть преимущественное право купить Участок по цене продажи. Продавец заверяет, что до подписания настоящего договора письменно известил высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации (а в случаях, установленных законом субъекта, — орган местного самоуправления) о намерении продать Участок с указанием цены, площади, местоположения Участка и срока расчётов и что в течение тридцати дней со дня поступления извещения орган отказался от покупки или не уведомил Продавца письменно о намерении купить Участок. Продать Участок после этого можно в течение года и по цене не ниже указанной в извещении. Сделка, совершённая с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна (статья 8 закона).

4. Передача и переход права

4.1. Участок передаётся 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.

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 Участка.

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

ОБРАЗЕЦ

Продавец: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Покупатель: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

ОБРАЗЕЦ