

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Советск Кировская область

Администрация муниципального образования Советский муниципальный район Кировской области, действующая от имени муниципального образования Советский муниципальный район Кировской области, в дальнейшем именуется **Продавец**, в лице _____, с одной стороны, и _____, в дальнейшем именуется **Покупатель**, с другой стороны, именуемые в договоре **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец на основании постановления администрации Советского района Кировской области от _____ № _____ (приложение № _ к договору), протокола комиссии по организации проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков, расположенных на территории Советского района (далее – комиссия), от _____ (приложение № _ к договору), продаёт, а **Покупатель**, являясь _____, приобретает в **собственность** земельный участок с кадастровым номером _____ (лот № _) (далее – земельный участок).

Основные сведения о земельном участке: _____.

Кадастровая стоимость (на дату заключения договора): _____.

Сведения о земельном участке, его границах и частях, содержание обременений, запретов и ограничений в правах и использовании земельного участка, в том числе, в зонах с особыми условиями использования территорий, иные сведения о земельном участке содержатся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке (далее – выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (ЕГРН), приложение № _ к договору).

1.2. На момент заключения настоящего договора в отношении земельного участка имеются следующие сведения:

1.2.1. Земельный участок относится к _____ собственности.

Статус земельного участка: _____. Местоположение границ земельного участка определено в результате выполнения кадастровых работ. Дата присвоения кадастрового номера земельного участка: _____. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учёта по истечении 5 (пяти) лет со дня его государственного кадастрового учёта, если на него не будут зарегистрированы права.

Сведения о земельном участке, в том числе содержание запретов и ограничений при использовании земельного участка в зонах с особыми условиями использования территорий, содержатся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке (далее – выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (ЕГРН), приложение № _ к договору).

Использование земельного участка, размещение сооружений на земельном участке возможно с учётом обязательных требований по соблюдению установленных запретов, ограничений, обременений, режимов использования и особой охраны зон с особыми условиями использования территорий и при условии согласования осуществления деятельности (проведения мероприятий) с уполномоченными органами (при необходимости).

1.2.2. Согласно выписке из ЕГРН о земельном участке (приложение № _ к договору):

1) сведения о зарегистрированных правах: _____.

2) на дату заключения договора: сведения _____.

3) сведения о частях земельного участка, об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, пересечениях с зоной (зонами) с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) _____.

При выявлении пересечений с ЗОУИТ, не указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, на земельный участок распространяются ограничения (обременения) прав, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

При наличии на земельном участке водных объектов на такую территорию распространяются запреты и ограничения, установленные статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации для зон с особыми условиями использования территорий.

При наличии пересечений с охранными зонами линий связи, охранными зонами объектов электросетевого хозяйства в таких охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов связи, электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и

имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В случае вхождения земельного участка частично или полностью в границы водного объекта, береговую полосу, прибрежную защитную полосу, водоохранную зону, санитарно-защитную зону, зону санитарной охраны водного объекта, сооружения и иные зоны, а также зону государственного природного заказника «Пижемский» регионального значения, иной особо охраняемой природной территории, зоны с особыми условиями использования территории использование такого земельного участка осуществляется в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды, а также с учётом запретов, ограничений и режимов, установленных для данных объектов и их зон.

1.2.3. Обязательства по сносу зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства: _____. В случае выявления объектов самовольной постройки такие объекты подлежат сносу.

1.2.4. Градостроительные регламенты, сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешённого строительства объекта капитального строительства:

На территорию, в границах которой находится земельный участок, распространяется действие Правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) _____ **сельского поселения** (ссылка на ПЗЗ: _____).

Территориальная зона: _____.

Цель использования земельного участка: _____ (с учётом перечня ограничений использования, установленных для зон с особыми условиями использования территории, при условии согласования осуществления деятельности (проведения мероприятий) с уполномоченными органами (при необходимости)).

Использование земельного участка, _____ возможно с учётом обязательных требований по соблюдению установленных запретов, ограничений, обременений, режимов использования и особой охраны зон с особыми условиями использования территорий, содержание которых указано в нормативных правовых актах, на публичной кадастровой карте и в выписке из ЕГРН (прилагается).

Параметры разрешённого строительства, основные, условно-разрешённые, вспомогательные виды разрешённого использования установлены градостроительным регламентом. Параметры разрешённого строительства в соответствии с ПЗЗ: _____.

1.2.5. Сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): _____.

1.3. Настоящий Договор заключается с **Покупателем** в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации; Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; Земельным кодексом Российской Федерации; Градостроительным кодексом Российской Федерации; _____, с учётом сведений о земельном участке.

1.4. Основания проведения аукциона: постановление администрации Советского района Кировской области от _____ № _____ «_____».

1.5. Извещение о проведении электронного аукциона опубликовано в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте торгов Российской Федерации ГИС Торги _____ по адресу: <https://torgi.gov.ru> за № _____, электронной площадке Универсальной торговой платформы Сбер А АО «Сбербанк-АСТ» по адресу: <http://utp.sberbank-ast.ru/AP> за № _____ (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав») и размещено на официальном сайте органов местного самоуправления Советского района Кировской области www.советский43.рф (раздел «Конкурсы, аукционы, продажи, закупки»).

Сведения о земельном участке, являющимся предметом аукциона (схема размещения земельного участка, выписка из ЕГРН), являются приложением к информационному извещению о проведении аукциона.

2. Плата по договору

2.1. В соответствии с протоколом комиссии от _____ № _____ (лот № _____) цена предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка) равна _____ **цене предмета аукциона** и составляет _____ (НДС нет).

2.2. Задаток для участия в аукционе установлен в размере _____ процентов начальной цены предмета аукциона.

Сумма задатка в размере _____ внесена **Покупателем** до подписания настоящего договора в полном объёме и засчитывается в счёт оплаты цены предмета аукциона, сумма перечислена на расчётный счёт **Продавца** – получателя платежа.

3. Порядок и сроки расчётов

3.1. Покупатель в течение **10 (десяти) рабочих дней** со дня направления **Продавцом** проекта договора купли-продажи земельного участка **Покупателю** обязан подписать и представить настоящий договор **Продавцу**, а также заплатить за вычетом суммы задатка, указанного в **пункте 2.2 раздела 2** настоящего договора, сумму в размере: _____.

Оплата производится в безналичной форме в рублях. Сумма платежа (за вычетом суммы задатка) перечисляется на расчётный счёт **Продавца** – получателя платежа: ____ (за вычетом задатка).

3.2. Покупатель считается надлежащим образом исполнившим свою обязанность по оплате цены предмета аукциона с даты поступления денежных средств на соответствующие счета **Продавца**.

Документом, подтверждающим поступление оплаты цены предмета аукциона на счёт **Продавца**, является выписка из его счета.

3.3. Передача прав и обязанностей по настоящему договору допускается только после полной оплаты цены предмета аукциона.

Задаток, внесённый **Покупателем** для участия в торгах, не возвращается **Покупателю** в случае невнесения суммы цены предмета аукциона в срок, предусмотренный настоящим договором.

4. Обязанности Сторон

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

4.2. Продавец обязуется:

4.2.1. Выполнять в полном объёме все условия договора.

4.2.2. Продать по настоящему договору земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора **Продавец** не мог не знать.

Продавец довёл до сведения **Покупателя**, а **Покупатель** принял к сведению, что на момент подписания настоящего договора указанный земельный участок никому не продан, не заложен, не подарен и не обещан в дарение, под арестом не состоит, судебного спора о нем не имеется.

4.2.3. Передать документы, относящиеся к земельному участку, согласно приложениям к настоящему договору.

4.2.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность **Покупателя**, если она не противоречит условиям настоящего договора и земельному законодательству Российской Федерации.

4.2.5. Заключить с **Покупателем** по результатам аукциона настоящий договор не ранее чем через **10 (десять) дней** со дня размещения протокола _____ на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

4.2.6. Не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права **Покупателя**, кроме случаев, оговорённых в договоре.

4.2.7. Сообщить **Покупателю** о решениях органов власти, действующих на дату заключения договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов.

4.3. Покупатель обязуется:

4.3.1. Осмотреть земельный участок в натуре, ознакомиться с его качественными и количественными характеристиками, подземными и наземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель и принять на себя ответственность за совершенные (совершаемые) им любые действия, противоречащие законодательству Российской Федерации и ограничениям прав на использование, в том числе на публичные сервитуты и обременения, объявленные уполномоченными органами.

4.3.2. Принять земельный участок по акту приёма-передачи.

4.3.3. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением, разрешённым использованием и условиями его предоставления.

4.3.4. Регулярно проводить уборку земельного участка, осуществлять вывоз мусора с целью его утилизации и обезвреживания в порядке, установленными нормативными правовыми актами.

4.3.5. Выполнять в полном объёме все условия договора.

4.3.6. Своевременно производить платежи за земельный участок.

4.3.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки, а также к загрязнению территории поселения.

4.3.8. Использовать земельный участок способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.3.9. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством. При их порче или уничтожении **Покупатель** несёт ответственность в соответствии с законодательством и возмещает затраты на их восстановление.

4.3.10. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности.

4.3.11. Своевременно приступать к использованию земельного участка.

4.3.12. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, технических, природоохранных и иных правил, нормативов.

4.3.13. Производить земляные, строительные и иные работы на земельном участке при условии оформления соответствующих разрешений (согласований, ордеров) органов государственной власти, органов местного самоуправления, инженерно-технических служб, организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

4.3.14. Не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

4.3.15. Выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

4.3.16. Обеспечить **Продавцу**, государственным органам и органам местного самоуправления свободный доступ на земельный участок для осмотра участка и проверки соблюдения договорных условий, законодательства и проведения землеустройства.

4.3.17. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.3.18. Обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности в случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта.

4.3.19. Обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе в случае, если земельный участок расположен в границах береговой полосы водного объекта общего пользования.

4.3.20. Не нарушать права других лиц (арендаторов, собственников, пользователей), использующих земельные участки.

4.3.21. Оплатить в срок, установленный [пунктом 3.1 раздела 3](#) настоящего договора, цену предмета аукциона в размере, указанном в [разделе 2 и пункте 3.1 раздела 3](#) настоящего договора.

Нарушения **Покупателем** срока внесения оплаты по договору, установленного [пунктом 3.1 раздела 3](#) настоящего договора, считается отказом **Покупателя** от заключения договора купли-продажи земельного участка. При этом настоящий договор считается расторгнутым.

4.3.22. Заключить с **Продавцом** по результатам аукциона настоящий договор не ранее чем через **10 (десять) дней** со дня размещения протокола _____ на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

4.3.23. Подписать и представить настоящий договор **Продавцу** в течение **10 (десяти) рабочих дней** со дня направления **Продавцом** проекта договора купли-продажи земельного участка **Покупателю**.

4.3.24. Последствия уклонения **Покупателя** либо **Продавца** от подписания протокола, а также от заключения настоящего договора определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

4.3.25. Мы, **Продавец** и **Покупатель**, ознакомившись с информацией об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешённым использованием, а также иной информацией, которая может оказать влияние на решение Покупателя о покупке земельного участка, имущественных претензий друг к другу не имеем и свидетельствуем, что при подписании настоящего договора не подвергались угрозам, и насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание статей 450, 451, 452, 453, главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации нам известны. Содержание и правовые последствия настоящей сделки нам известны.

5. Возникновение права собственности

5.1. Право собственности на земельный участок возникает у **Покупателя** с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

5.2. Переход права собственности на имущество от **Продавца** к **Покупателю** оформляется после полной уплаты **Покупателем** цены продажи имущества в соответствии с условиями [разделов 2 и 5](#) настоящего договора.

Оплата **Покупателем** цены продажи имущества по настоящему договору производится одной суммой путём перечисления цены земельного участка на расчётный счёт **Продавца** до подписания настоящего договора.

Обязанность **Покупателя** по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчётный счёт **Продавца**, что подтверждается выпиской со счета **Продавца** о поступлении денежных средств.

5.3. Покупатель после государственной регистрации права собственности реализует все права собственника, не требующие определения земельного участка в натуре, включая и перепродажу.

5.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, несёт **Покупатель**.

6. Ответственность и права Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Продавец довёл до сведения **Покупателя**, а **Покупатель** принял к сведению, что на момент подписания настоящего договора указанный земельный участок никому не отчуждён, не продан, не заложен, не подарен и не обещан в дарение, под арестом (запретом) не состоит, судебного спора о нем не имеется.

6.3. Продавец принимает данный отказ **Покупателя** от исполнения им своих обязательств по настоящему договору и направляет ему об этом письменное сообщение, с даты отправления которого настоящий договор считается неисполненным. Имущество не подлежит отчуждению из собственности Российской Федерации, и обязательства **Продавца** по передаче имущества в собственность **Покупателю** прекращаются. Договор в соответствии с пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации считается расторгнутым по соглашению **Сторон**. Расторжение договора не освобождает **Покупателя** от уплаты вышеуказанной неустойки.

6.4. Участок передаётся **Покупателю** по акту приёма-передачи земельного участка (**приложение № __ к договору**), подписываемому **Сторонами** и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

Покупатель с состоянием земельного участка ознакомлен и на момент подписания настоящего договора претензий к качеству не имеет.

6.5. Покупатель самостоятельно принимает решение о выполнении дополнительных кадастровых работ в отношении земельного участка, не относящихся к его постановке на государственный кадастровый учёт, в том числе об определении местоположения границ земельного участка на местности и выносе координат его характерных (поворотных) точек в натуре, закреплении ограждениями и(или) типовыми межевыми знаками границ земельного участка на местности и обеспечении их сохранности, осуществлении (при необходимости) кадастрового учёта изменений (уточнений) местоположения границ и площади земельного участка, иных кадастровых работ.

6.6. Права **Сторон**, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. Ответственность **Сторон** за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обязательств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия между **Сторонами**, возникающие по договору, разрешаются путём переговоров. В случае недостижения соглашения – рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в судебном порядке.

До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан **Сторонами** на разрешение в третейский суд. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями **Сторон** и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.2. Неоговорённые настоящим договором отношения между **Продавцом** и **Покупателем** регулируются действующим законодательством.

8. Заключительные положения

8.1. Сроки, указанные в настоящем договоре, исчисляются периодом времени, указанным в днях.

8.2. Оплаченное платёжное поручение на оплату цены предмета аукциона и настоящий договор являются основанием для государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке права собственности на земельный участок.

8.3. Все изменения, дополнения и поправки к настоящему договору возможны по соглашению Сторон и действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями договаривающихся Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

Изменения, дополнения и поправки к настоящему договору являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.4. Настоящий договор не может быть расторгнут в связи с уточнением после его подписания границ и площади земельного участка, состава земельных угодий, их качественных характеристик, кадастровой стоимости земельного участка и нормативной цены земли.

8.5. Выдача и направление договора регистрируется **Продавцом** в соответствующем реестре.

8.6. Право собственности у **Покупателя** возникает с момента регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области в соответствии с пунктом 2 статьи 233 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.7. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе, один из которых хранится у **Продавца**, один – у **Покупателя**, один из них переведён в форму электронного образа документа и хранится в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области**, все они имеют равную юридическую силу.

8.8. Приложения к договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

№ 1. Акт приёма-передачи земельного участка.

№ 2. Копия постановления ____.

№ 3. Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (кадастровая выписка) о земельном участке.

№ 4. Протокол комиссии рассмотрения заявок на участие в аукционе и определения участников аукциона.

№ ____.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ПРОДАВЕЦ:

**Администрация муниципального
образования Советский муниципальный
район Кировской области**
ОГРН 1034310500971
ИНН 4330001546
КПП 433001001
613340, Кировская область, Советский
район, г. Советск, ул. Кирова, д. 5

ПОКУПАТЕЛЬ:

(подпись)

(подпись)

М.П.

М.П.

АКТ**приёма-передачи земельного участка****г. Советск Кировская область**

Мы, нижеподписавшиеся, администрация муниципального образования Советский муниципальный район Кировской области, действующая от имени муниципального образования Советский муниципальный район Кировской области, в дальнейшем именуется **Продавец**, в лице ____, с одной стороны, и ____, в дальнейшем именуется **Покупатель**, с другой стороны, именуемые в договоре **Стороны**, удостоверяем настоящим актом надлежащее исполнение обязанности **Продавца** по передаче **Покупателю** земельного участка.

Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе и определения участников аукциона: ____.

Дата проведения аукциона: ____.

Предмет аукциона (договора): **земельный участок с кадастровым номером ____ (лот № ____).**Договор купли-продажи земельного участка: **от ____.**

Основные сведения о земельном участке: ____.

Территориальная зона: ____.

Цель использования земельного участка: ____.

Земельный участок пригоден для использования в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием и не имеет недостатков владения и пользования, замечания у **Покупателя** отсутствуют.

Уникальные сведения о земельном участке, его характеристики и местоположение соответствуют сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (кадастровой выписке) о земельном участке, и условиям договора.

Стороны подтверждают, что обязательства **Сторон** по приёму-передаче земельного участка исполнены **Сторонами** надлежащим образом.

*Адреса, реквизиты и подписи Сторон:***ПРОДАВЕЦ:****ПОКУПАТЕЛЬ:**

Администрация муниципального
образования Советский муниципальный
район Кировской области
ОГРН 1034310500971
ИНН 4330001546
КПП 433001001
613340, Кировская область, Советский
район, г. Советск, ул. Кирова, д. 5

(подпись)

(подпись)

М.П.

М.П.