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.

Деньги получены мною полностью, пересчитаны, претензий к их количеству и подлинности не имею.

_____: _____ (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.

Деньги получены мною полностью, пересчитаны, претензий к их количеству и подлинности не имею.

_____: _____ (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. Банкротство — Федресурс (bankrot.fedresurs.ru) по ФИО продавца и картотека арбитражных дел (kad.arbitr.ru). Сделку можно оспорить, если дело о банкротстве откроют в течение трёх лет после неё.
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. Кто прописан — выписка о зарегистрированных (Госуслуги, МФЦ, управляющая компания). Ищите детей и тех, кто отказался от приватизации: они сохраняют право жить в квартире.
11. Долги за ЖКУ и капремонт — последний единый платёжный документ или справка управляющей компании и фонда капремонта: долг по капремонту переходит к покупателю.
12. Перепланировка — сравните план в техпаспорте с квартирой.
13. Маткапитал продавца — если объект куплен с маткапиталом, выделены ли доли детям. Если дети — собственники, сделку готовит нотариус с разрешения опеки.

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

В течение 5 рабочих дней после подписания (так в договоре) — в МФЦ, через Госуслуги с электронной подписью или у нотариуса, если сделка нотариальная. С 01.07.2026 подать можно и удалённо с биометрией, но для долей и сделок с детьми — только лично.

Госпошлина за регистрацию права собственности покупателя — 4 000 ₽. Если покупателей несколько, пошлину делят между ними по долям.

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.

Покупателю: имущественный вычет — до 2 млн ₽ расходов на покупку (до 260 000 ₽ к возврату) и проценты по ипотеке до 3 млн ₽; заявить можно после регистрации, в любом следующем году.

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

ОБРАЗЕЦ