**Договор N** ***1***

**купли-продажи земельного участка с жилым домом**

|  |  |
| --- | --- |
| ***г. Санкт-Петербург*** | ***25 марта 2023 г.*** |

Пэпэтэшин Петр Петрович, паспорт серия ***6483*** N ***096584***, выдан ***Отделением УФМС России по г. Санкт-Петербургу 28.08.2015***, именуемая в дальнейшем "Продавец", с одной стороны и

Петров Порфирий Петрович, паспорт серия ***3465*** N ***316654***, выдан ***Отделением УФМС России по гор. Москве по району Свиблово 25.04.2013***, именуемая в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок с расположенным на нем жилым домом (далее - Объекты), а Покупатель - принять и оплатить Объекты, указанные в [п. 1.2](#Par11) настоящего Договора, в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Характеристики продаваемых Объектов:

1.2.1. Земельный участок:

адрес участка: ***г. Санкт-Петербург,*** просп. Замечательный, д.5

 площадь участка ***1 000 кв. м***, кадастровый номер ***50:50:0020121:85***;

категория земель ***земли населенных пунктов***;

вид разрешенного использования ***под индивидуальное жилищное строительство***.

Земельный участок огорожен ***забором из профнастила***.

Подробное описание Земельного участка и его характеристики указаны в Приложении N ***4*** к настоящему Договору.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании ***Договора купли-продажи*** от ***12 апреля 2018 г***., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от ***30 апреля 2018 г***. N ***50-50/756985-8448*** (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от ***23 марта 2023 г.*** N ***56584521*** (Приложение N ***2***)).

1.2.2. Жилой дом:

адрес: ***г. Санкт-Петербург,*** просп. Замечательный, д.5

общая площадь ***126,4 кв. м***, жилая площадь ***84,8 кв. м;***

кадастровый номер ***50:50:0020121:568***.

Характеристики Жилого дома: ***двухэтажный кирпичный*** жилой дом ***без балконов, с мансардой***, количество жилых комнат - ***пять***, помещения вспомогательного использования: ***прихожая, лестница, два санузла, кухня-столовая, коридор, две ванные комнаты, кладовая***. ***Отделка фасадов: наружные стены - облицовочный кирпич, окна пластиковые по индивидуальному заказу, двери: металлические по индивидуальному заказу, крыша - металлочерепица.*** Год постройки - ***2010***.

К Жилому дому подведены коммуникации: ***электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление, газ, телефон, Интернет***.

Подробное описание Жилого дома и его характеристики указаны в Приложении N ***5*** к настоящему Договору.

Жилой дом принадлежит Продавцу на праве собственности на основании ***Договора купли-продажи*** от ***12 апреля 2018 г***., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от ***30 апреля 2018 г***. N ***50-50/756985-8526*** (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от ***23 марта 2023 г.*** N ***56558456*** (Приложение N ***3***)).

1.3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объекты никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом и запретом отчуждения не состоят и свободны от любых прав третьих лиц, административных предписаний об устранении нарушений земельного законодательства, связанных с Земельным участком, нет.

1.4. Право собственности на Объекты переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе регистрации прав.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Договора составляет ***7 000 000,00 (семь миллионов) руб.*** и состоит из стоимости земельного участка - ***2 000 000,00 (два миллиона) руб.*** и стоимости жилого дома - ***5 000 000,00 (пять миллионов) руб.***

2.2. Цена Договора оплачивается Покупателем в срок: ***5 (пять) календарных дней*** с момента ***передачи Объектов Покупателю***.

2.3. Оплата по настоящему Договору производится путем ***перечисления Покупателем денежных средств на счет Продавца, указанный в*** [***разд. 7***](#Par88) ***настоящего Договора***.

2.4. Датой исполнения обязательств Покупателями по оплате считается дата ***зачисления денежных средств на счет Продавца***.

2.5. Расходы, связанные с оформлением перехода права собственности от Продавца к Покупателю, несет ***Покупатель*** *<1>*.

3. Передача Объектов и переход права собственности

3.1. Объекты передаются Продавцом Покупателю свободными от имущества Продавца в течение ***2 (двух) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора*** путем подписания Сторонами Акта приема-передачи земельного участка с жилым домом (Приложение N ***1***).

Продавец обязуется вместе с Объектами передать сопутствующие документы и принадлежности: ***ключи в количестве 2 шт., справки об отсутствии задолженности по оплате коммунальных и иных услуг, технический план, эксплуатационные документы на системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, схема расположения сетей инженерно-технического обеспечения помещений***.

3.2. Покупатель до подписания Акта приема-передачи земельного участка с жилым домом обязан осмотреть Объекты. При выявлении недостатков Покупатель обязан указать их в Акте приема-передачи земельного участка с жилым домом.

3.3. Переход права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

3.4. Риск случайной гибели или повреждения Объектов ***до момента подписания Сторонами*** ***Акта*** ***приема-передачи*** несет Продавец.

4. Обязанности Сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Объекты в надлежащем состоянии в порядке и сроки, которые установлены [п. п. 3.1](#Par42), [3.2](#Par44) настоящего Договора.

4.1.2. Предупредить Покупателя обо всех имеющихся недостатках Объектов.

4.1.3. Произвести оплату стоимости коммунальных и иных услуг, потребленных в связи с использованием Объектов, а также налогов и сборов до момента государственной регистрации перехода права собственности.

4.1.4. Подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, и представить их в орган регистрации прав в течение ***7 (семи) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора***.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные [п. 2.2](#Par35) настоящего Договора.

4.2.2. Осмотреть Объекты и принять их в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящим Договором.

4.2.3. Подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, и представить их в орган регистрации прав в течение ***7 (семи) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора***.

4.3. В случае передачи Продавцом Покупателю Объектов, не соответствующих условиям настоящего Договора, если недостатки Объектов не были оговорены Продавцом, Покупатель, которому переданы Объекты ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков Объектов в разумный срок;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков Объектов.

4.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объектов (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

4.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора ***отсутствуют лица, сохраняющие в соответствии с действующим законодательством право пользования жилым домом после государственной регистрации перехода права собственности***. ***В Жилом доме никто не зарегистрирован и не проживает.***

5. Ответственность Сторон. Форс-мажор

5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Объектов, предусмотренного [п. 3.1](#Par42) настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в размере ***0,1***% от цены Договора за каждый день просрочки.

5.2. За нарушение Покупателем срока уплаты цены Договора, предусмотренного [п. 2.2](#Par35) настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере ***0,1***% от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга.

Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

В случае если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более ***2 (двух) месяцев***, то Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6.2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Настоящий Договор составлен в ***двух*** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, ***из которых один - для Продавца, один - для Покупателя***.

6.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

6.4.1. Акт приема-передачи земельного участка с жилым домом (Приложение N ***1***).

6.4.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от ***23 марта 2023 г.*** N ***56584521***, подтверждающая право собственности на земельный участок (Приложение N ***2***).

6.4.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от ***23 марта 2023 г.*** N ***56558456***, подтверждающая право собственности на жилой дом (Приложение N ***3***).

6.4.4. Описание Земельного участка и его характеристики (Приложение N ***4***).

6.4.5. Описание Жилого дома и его характеристики (Приложение N ***5***).

7. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец: |  | Покупатель: |
| Пэпэтэшин Петр Петрович, паспорт серия ***6483*** N ***096584***, выдан ***Отделением УФМС России по г. Санкт-Петербургу 28.08.2015***, |  | Петров Порфирий Петрович, паспорт серия ***3465*** N ***316654***, выдан ***Отделением УФМС России по гор. Москве по району Свиблово 25.04.2013*** |
| Телефон: ***+7 (964) 654-68-24*** |  | Телефон: ***+7 (938) 617-27-87*** |
| Счет ***40817810099913521475*** в ***ПАО "А-Банк",*** БИК ***044525348,*** кор. счет ***30101810600000000957*** |  | Счет ***38468210099912456824*** в ***ПАО "Б-Банк",*** БИК ***044395761,*** кор. счет ***30103485100000000682*** |
|  |  |  |
|  |  |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Пэпэтэшин ***/*** Пэпэтэшин Петр Петрович |  | Петров ***/*** Петров Порфирий Петрович |