

ПРОЧТИТЕ ДО ТОГО, КАК ЗАПОЛНЯТЬ

Этот бланк — для простой продажи ЖИЛОГО дома вместе с земельным участком: все собственники совершеннолетние и дееспособные, дом и участок продаются целиком, покупатель платит своими средствами. В семи случаях он вам НЕ подойдёт.

1. В выписке ЕГРН дом назван «садовый дом»

Садовый дом — здание сезонного использования (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ). Пункты о лицах, сохраняющих право пользования, и о снятии с регистрационного учёта к нему не относятся. Соберите договор в конструкторе на proverka-kvartiry.ru/dogovor-kupli-prodazhi-doma-s-uchastkom — вариант «Садовый дом с земельным участком».

2. Границы участка не внесены в ЕГРН

Регистрацию приостанавливают, если в ЕГРН нет границ участка — и того, что продаётся, и того, на котором стоит дом (пункты 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Сначала межевание, потом договор.

3. Продаётся доля

Сделки по отчуждению долей подлежат нотариальному удостоверению — часть 1.1 статьи 42 закона № 218-ФЗ, кроме случая, когда все участники долевой собственности отчуждают свои доли ОДНИМ договором.

4. Среди собственников есть несовершеннолетний или ограниченно дееспособный

Нужны разрешение органа опеки и нотариальное удостоверение — часть 2 статьи 54 закона № 218-ФЗ.

5. Покупатель берёт ипотеку

Банк-кредитор выдаёт собственную форму договора — запросите её у банка.

6. В расчётах участвует материнский капитал

В этом бланке нет условий о маткапитале. Договор с ними собирает конструктор онлайн: покупатели — все члены семьи с долями, средства фонд перечисляет после регистрации. Для жилого дома фонд запросит заключение о пригодности дома для проживания, оформленное не ранее чем за год до заявления (подпункт «в» пункта 8 Правил, утверждённых постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862). Садовый дом жилым помещением не является, и маткапиталом его не оплатить.

7. Объект в залоге у банка продавца

Продавец в договоре заверяет, что объект не находится под залогом. Продать заложенный объект по общему правилу можно только с согласия банка-залогодержателя (пункт 2 статьи 346 Гражданского кодекса РФ, пункт 1 статьи 37 закона № 102-ФЗ «Об ипотеке»). Порядок сделки — погашение долга и снятие ипотеки — согласуйте с банком продавца и составьте договор под него.

Заполнить договор онлайн можно на proverka-kvartiry.ru/dogovor-kupli-prodazhi-doma-s-uchastkom — конструктор уберёт лишние пункты и предупредит, если ваш случай из списка выше.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. _____

Гражданин(ка) _____,
_____ рождения, паспорт _____, выдан
_____, зарегистрирован(а) по
адресу _____, именуемый(ая) в
дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и
гражданин(ка) _____,
_____ рождения, паспорт _____, выдан
_____, зарегистрирован(а) по
адресу _____, именуемый(ая) в
дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны»,
заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель — принять и оплатить жилой дом по адресу _____,
кадастровый номер _____, общей площадью _____ кв. м (далее — «Дом»),
и земельный участок по тому же адресу, кадастровый номер _____,
площадью _____ кв. м, категория земель — _____, вид
разрешённого использования — _____ (далее — «Участок»).

Дом и Участок далее совместно именуются «Объект».

1.1.1. Дом и Участок отчуждаются вместе. Стороны исходят из того, что отчуждение здания, находящегося на земельном участке и принадлежащего одному лицу, проводится вместе с земельным участком (п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, ст. 273, п. 1-2 ст. 552 Гражданского кодекса РФ).

1.2. Объект принадлежит Продавцу на основании _____;
право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости,
запись № _____ от _____.

2. Цена и порядок расчётов

2.1. Цена Объекта составляет _____. Цена согласована Сторонами, является окончательной и изменению не подлежит.

2.1.1. Из указанной цены цена Дома составляет _____, цена Участка — _____.

2.2. Покупатель уплачивает цену Объекта в течение ____ календарных дней с даты подписания настоящего договора, до подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности.

2.3. Расчёт производится наличными денежными средствами; получение денежных средств подтверждается распиской Продавца.

3. Заверения Продавца

3.1. Продавец заверяет Покупателя в следующих обстоятельствах (ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ):

- Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, Продавец вправе его отчуждать, и распоряжение Объектом не ограничено;
- Объект не обременён правами третьих лиц, не находится под арестом, залогом, запретом на распоряжение; судебных споров и притязаний третьих лиц в отношении

Объекта нет;

- в отношении Продавца не возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве), заявлений о его банкротстве не подано, признаков неплатёжеспособности нет;
- Объект не приобретался с использованием средств материнского (семейного) капитала, обязательств по выделению долей несовершеннолетним у Продавца не имеется;
- границы Участка установлены в соответствии с земельным законодательством и внесены в ЕГРН; все расположенные на Участке здания и сооружения поставлены на кадастровый учёт, объектов с признаками самовольной постройки (ст. 222 Гражданского кодекса РФ) на Участке нет; площадь и этажность Дома соответствуют сведениям ЕГРН;
- задолженность по оплате коммунальных услуг (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, обращение с твёрдыми коммунальными отходами) на дату подписания настоящего договора отсутствует либо погашается Продавцом до передачи Объекта;
- если Участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества, задолженность по взносам на дату подписания настоящего договора отсутствует либо погашается Продавцом до передачи Объекта;

3.2. Продавец подтверждает, что заверения, указанные в п. 3.1, имеют для Покупателя существенное значение, и Покупатель полагается на них при заключении настоящего договора.

4. Лица, сохраняющие право пользования, и ограничения использования Участка

4.1. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Объектом после его приобретения Покупателем, не имеется (п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса РФ).

4.2. Продавец обязуется обеспечить снятие с регистрационного учёта по месту жительства всех лиц, зарегистрированных в Объекте, в течение ____ календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

4.3. Продавец предоставил Покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях Участка и ограничениях его использования (п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ). Об обременениях Участка и ограничениях его использования Продавцу не известно.

4.4. В случае предоставления Продавцом заведомо ложной информации об обременениях Участка, о виде его разрешённого использования и об ограничениях прав на него Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения настоящего договора и возмещения причинённых ему убытков (п. 3 ст. 37 Земельного кодекса РФ).

5. Передача Объекта

5.1. Продавец обязуется передать Объект Покупателю по передаточному акту (ст. 556 Гражданского кодекса РФ) в течение ____ календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

5.2. С момента передачи Объекта Покупатель несёт бремя его содержания и риск случайной гибели и случайного повреждения. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Покупателя с момента возникновения права собственности (п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ).

6. Переход права собственности

6.1. Переход права собственности на Объект к Покупателю подлежит государственной регистрации (ст. 551 Гражданского кодекса РФ). Право собственности возникает у Покупателя с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости.

6.2. Стороны обязуются в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания настоящего договора совместно обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности и представить все необходимые документы.

6.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель, если Стороны письменно не согласуют иное.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств.

7.2. Настоящий договор составлен в ____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

7.3. Всё, не урегулированное настоящим договором, регулируется законодательством Российской Федерации.

Подписи Сторон

Продавец: _____ /
_____ /

Покупатель: _____ /
_____ /

ПОЯСНЕНИЯ К ШАБЛОНУ

Ниже — по пунктам, зачем нужен каждый раздел договора и что чаще всего в нём пропускают. Нумерация совпадает с бланком.

1. Предмет

Два объекта — дом и участок, у каждого свой кадастровый номер. Данные должны позволять определённо установить оба (статья 554 Гражданского кодекса РФ), иначе договор не заключён. Сверяйте с выписками ЕГРН до цифры.

1.1.1. Дом и участок вместе

Здание и участок одного собственника отчуждаются только вместе (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ, статья 273 и пункты 1-2 статьи 552 Гражданского кодекса РФ).

2. Цена

Цена — существенное условие (статья 555 ГК РФ). Цену дома и участка полезно разделить (п. 2.1.1): вычет продавца в 1 млн ₽ считается по каждому объекту.

3. Заверения продавца

Заверения по статье 431.2 ГК РФ: границы участка в ЕГРН, все постройки на учёте, признаков самовольной постройки нет. Если они окажутся ложными — основание для убытков.

4.1-4.2. Лица с правом пользования

Жилой дом — жилое помещение, и перечень лиц, сохраняющих право пользования, — существенное условие договора (пункт 1 статьи 558 ГК РФ). Пункт нужен, даже если таких лиц нет: тогда пишется прямо, что их нет.

4.3-4.4. Ограничения участка

Продавец обязан сообщить об известных ему обременениях и ограничениях участка (пункт 1 статьи 37 Земельного кодекса РФ); за заведомо ложные сведения покупатель вправе требовать уменьшения цены или расторжения и убытков (пункт 3). Есть охранный зона, сервитут, аренда — впишите их в пункт 4.3 вместо «не известно».

5. Передача

По передаточному акту (статья 556 ГК РФ) — бесплатный акт приёма-передачи дома и участка есть на proverka-kvartiry.ru/akt-priema-peredachi-doma.

6. Переход права

Регистрируется ПЕРЕХОД ПРАВА на оба объекта (статья 551 ГК РФ), а не договор.

Ошибки, из-за которых договор не защищает

«Настоящий договор подлежит государственной регистрации» — Устаревшая формулировка: регистрируется переход права, а не договор (статья 551 ГК РФ; Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ).

Дом по одному договору, участок — по другому — Дом и участок одного собственника продаются вместе (пункт 4 статьи 35 ЗК РФ). Сделка по продаже дома без участка ничтожна (пункт 11 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11).

Пристройка или баня, которых нет в ЕГРН — Не поставленная на учёт постройка — не предмет договора, а возможная самовольная постройка (статья 222 ГК РФ). Узаконивать её — до сделки, силами продавца.

«Межевание сделаем потом» — Без границ в ЕГРН регистрацию приостановят (пункты 21.1-21.2 части 1 статьи 26 закона № 218-ФЗ).

Заниженная цена — При оспаривании сделки вернуть можно то, что указано в договоре, и вычет считается от неё же. Разницу «по расписке» придётся доказывать отдельно.

Что проверить до подписания

- сверить кадастровые номера, площади, категорию и ВРИ участка с выписками ЕГРН на оба объекта;
- убедиться, что дом в ЕГРН назван «жилой дом», а не «садовый дом», и что все постройки стоят на учёте;
- проверить, что границы участка внесены в ЕГРН, и посмотреть охранные зоны на карте НСПД;
- запросить справку о зарегистрированных в доме и сверить её с пунктом 4.1;
- получить нотариальное согласие супруга продавца, если дом и участок куплены в браке;
- для СНТ — справку председателя об отсутствии долга по взносам;
- если сторона действует по доверенности — проверить её по номеру на сайте Федеральной нотариальной палаты (не отменена ли, жив ли доверитель) и посмотреть в выписке ЕГРН, нет ли отметки о невозможности регистрации без личного участия собственника. Продавцу лучше прийти на сделку самому: по делу из пункта 18 Обзора ВС РФ № 12/2026 при такой отметке суд при новом рассмотрении признал регистрацию перехода по доверенности незаконной;
- проверить продавца на банкротство, исполнительные производства и аресты — до подписания.

Договор отвечает за формулировки, а не за факты. Самовольные постройки, охранные зоны, аресты и банкротство продавца видны в реестрах и на карте, а не в тексте. Проверка дома, участка и продавца до подписания — proverka-kvartiry.ru/house

Это типовый шаблон, а не юридическая консультация. Он рассчитан на простую сделку: жилой дом с участком, совершеннолетние собственники, объекты целиком, свои средства. Регистрируется переход права собственности, а не договор (ст. 551 ГК РФ). Перед подачей документов сверьте текст со своей ситуацией; в сложных случаях обратитесь к юристу или нотариусу. Подготовлено сервисом proverka-kvartiry.ru.

Редакция от 17.10.2026 · proverka-kvartiry.ru