

Акт приема-передачи дома с земельным участком



При заключении договоров с недвижимостью не всегда уделяется должное внимание составлению документов, подтверждающих фактическое исполнение сделок. Стороны договора полагают, что для отчуждения недвижимости им достаточно только подписать договор об этом. На самом деле такие сделки во избежание в будущем спорных вопросов требуют официального подкрепления их совершения и составления актов приема-передачи недвижимости.

Даже если к некоторым договорам акт и составляется, то зачастую в нем присутствуют ошибки, информация изложена в нем не в полном объеме или имеются существенные замечания к его оформлению (отсутствие подписи одной стороны, печати). Какое значение придается акту приема-передачи в договорах с недвижимостью? По каким правилам нужно его составлять?

Что такое акт приема-передачи дома с земельным участком

Чем можно будет подтвердить, что сделка в отношении объекта недвижимости состоялась и сторонами фактически исполнена? В этих целях оформите акт его приема-передачи. Этот документ является частью договора. Он подписывается продавцом и покупателем. Обычно при переходе права собственности между юридическими лицами или от них гражданам такие акты составляются в обязательном порядке.

Например, при завершении строительства многоэтажного жилого дома между юридическими лицами происходит оформление его передачи. Для этого создается специальная комиссия, которая проверяет соблюдение всех строительных норм и подписывает его при отсутствии замечаний.

Акт составляется и при передаче недвижимости по сделкам от одного юридического лица другому.

Он является частью подписанного между ними договора и оформляется как приложение к нему. Каждая из сторон сделки получает свой экземпляр договора и приложенного к нему акта, которые необходимы ему для регистрации вновь возникшего права собственности на купленную недвижимость.

При заполнении акта указываются все характеристики передаваемого объекта, его площадь, имеющиеся надворные строения, материал стен, количество этажей, помещений и их назначение. При оформлении сделок с жилым домом и земельным участком, на котором он размещен, рекомендуется составление подобного акта. Он подписывается продавцом и покупателем вместе с договором об отчуждении недвижимости.

В некоторых договорах предусматривается необходимость подписания сторонами такого акта и оговаривается, что это обязательное приложение к сделке. Ведь в случае, если договор будет оспорен, то дом и участок подлежат возврату продавцу.

Чтобы у него не было никаких претензий к покупателю по поводу ненадлежащего состояния объектов недвижимости, следует отразить в актах, что передача была произведена и никаких замечаний у сторон не возникало.

В противном случае недобросовестный продавец может заявить о том, что дом за время вашего пользования им получил недостатки или повреждения.

И вам придется принимать участие в многочисленных судебных заседаниях в качестве ответчика. Не исключено, что суд признает требования истца обоснованными и вы будете возмещать указанные им в исковом заявлении убытки. Наличие акта оградит вас от таких неприятностей.

Акт приема-передачи означает фактический переход продаваемого имущества от продавца к покупателю. Речь идет также и о

передаче всех правоустанавливающих документов на предмет договора.

Значение акта заключается и в том, что в этом документе обязательно отражается то обстоятельство, что покупатель не имеет никаких претензий к состоянию купленного им объекта и принимает его без замечаний.

Как известно, право собственности на недвижимость возникает только с момента регистрации сделки в Росреестре. На регистрацию помимо договора представьте и акт, который является его частью и оформляется в виде приложения. На основании этих документов будет произведена регистрация перемены собственников на данную недвижимость.

Любые сделки с недвижимостью предполагают подписание сторонами документа, свидетельствующего о передаче продавцом проданного имущества и принятии его покупателем.

К таким случаям относится заключение сделок:

- продажи любой недвижимости, в том числе и земельного участка;
- дарения любого имущества;
- сдачи имущества в аренду;
- передачи его в бессрочное пользование.

В законе говорится о составлении передаточного акта сторонами в разумный срок. Что понимается под этим термином и какой период времени считается разумным в конкретном случае, определяется продавцом и покупателем самостоятельно по обоюдной договоренности.

Зачастую он подписывается одновременно с договором об отчуждении недвижимости и оформляется как приложение к нему.

Оформляйте его в нескольких экземплярах, чтобы у каждой стороны договора он имелся. Для регистрации в Росреестре также понадобится еще один его экземпляр. Не передавайте покупателю

недвижимость без этого акта.

Ведь при совершении сделки надо обязательно зафиксировать, что предмет договора передан вами в надлежащем состоянии и к нему у покупателя нет никаких замечаний. Эту информация обязательно отразите в акте. Требования к оформлению акта такие же, как и к договору. Его подписывают обе стороны сделки и скрепляют печатями (если участники сделки юридические лица).

Самым лучшим вариантом для подтверждения исполнения сторонами договора принятых на себя обязательств является подписание акта приема-передачи недвижимости непосредственно в месте ее расположения. При этом присутствие сторон, подписавших договор, обязательно, ведь им придется передавать или принимать недвижимость и подписывать этот документ.

Проследите за тем, чтобы в договоре было полное описание жилого дома со всеми пристройками к нему, количество комнат и подсобных помещений, этажей, лестниц, а также их площади.

Далее внесите в акт характеристики земельного участка: его уникальный кадастровый номер, площадь, адрес и его целевое назначение. Они необходимы, чтобы при передаче можно было индивидуализировать каждый объект. Покупатель принимает их по описанию, проверяет их наличие, соответствие реальных технических характеристик тем, что указаны в документах, и состояние предмета сделки. Если имеются какие-либо примечания, то отразите их в акте.

Каким должно быть содержание акта? Какая информация отражается в нем?

Проследите, чтобы в акте были указаны:

- название, дата и номер договора, на основании которого он составляется и приложением которого он является;
- информация о продавце и покупателе (их имена, адреса и данные их паспортов). По юридическим лицам впишите их название и полные реквизиты;

- характеристики передаваемого объекта недвижимости. Если предметом сделки выступает земельный участок, то его месторасположение, площадь, целевое назначение, его границы и стоимость.

Подпишите акт и проставьте дату его оформления. Юридические лица скрепляют подписи своих представителей печатями.

Образец акта приема-передачи дома с земельным участком

В нормативных документах нет строго утвержденной формы передаточного акта. Можно будет воспользоваться тем образцом, который утвержден Федеральной службой государственной статистики в 2003 году.

При составлении этого документа придерживайтесь указанных ниже рекомендаций:

- в его преамбуле укажите название документа и полные данные о лицах, его подписывающих: их имена, адреса, данные паспортов, реквизиты юридического лица. Отрадите, что акт подписывается сторонами без какого-либо давления на них, на добровольных началах;
- укажите на основании какого договора (дата и номер) он составляется и дайте полное описание земельного участка: его месторасположение, площадь, кадастровый номер, категория земель и целевое его назначение;
- перечислите все передаваемые покупателю правоустанавливающие документы на участок и опишите состояние предмета сделки;
- если у покупателя есть претензии, то следует отразить их или написать, что предмет передан в надлежащем состоянии;
- напишите, сколько экземпляров акта составлено и кому они переданы. Обычно их получает каждый участник сделки;
- подпишите акт и поставьте дату.

Документы для составления акта приема-передачи дома с земельным участком

Переход предмета договора от его собственника покупателю сопровождается одновременной передачей и документов на него.

Ими являются:

- кадастровый план;
- межевой план.

Прежде чем подписывать акт еще раз внимательно ознакомьтесь со всеми документами на земельный участок и убедитесь, что в них нет никаких противоречий и они оформлены по всем правилам.

Не будет лишним, если попросите продавца представить следующие документы:

- об отсутствии на момент подписания сделки задолженности по налогам на него;
- о наличии у продавца полномочий на подписание договора;
- об отсутствии других собственников на участок;
- об отсутствии ограничений на распоряжение землей: о том, что никем на данный участок не наложены запреты на его отчуждение и он не находится в залоге.

Акт обычно составляется и подписывается вместе с договором после завершения всех денежных расчетов.

Особенности составления акта приема-передачи дома с земельным участком

Чтобы правильно подготовить акт приема-передачи в отношении земельного участка, обратите внимание на указанные ниже

Нюансы:

- проверьте соответствие фактической площади участка той, что указана в документах, правильно ли указана категория земель и его целевое назначение;
- если на участке имеются постройки, то данные о них должны указываться в акте;
- обязательно проставляйте даты составления договора и акта;
- если акт и договор подписаны разными лицами, то проверьте имеются ли у них полномочия на совершение этих действий. Такое имеет место, если сторонами договора являются юридические лица. Или владелец участка, подписав договор, передает полномочия по его фактической передаче своему представителю. В таком случае он должен наделить его нотариальной доверенностью;
- укажите в акте перечень всех документов, прилагаемых к акту. Не будет лишним приложение справки налоговых органов об отсутствии задолженности по налогам на недвижимость;
- при покупке участка обратите внимание на целевое использование приобретаемого участка. Покупатель не вправе будет использовать его в других целях. Это обстоятельство обязательно оговаривается и в тексте договора;
- в акте можно детально описать все находящееся на участке, вплоть до зеленых насаждений. Если планируется сбор урожая, то оговорите кто будет иметь право его сбора;
- при принадлежности земельного участка нескольким владельцам, проследите, чтобы все они проставили подписи на акте.

Составление этого акта является обязательным требованием при сделках с любой недвижимостью.

Акт приема-передачи дома с земельным участком между юридическими лицами

При составлении договора юридическими лицами к составлению акта отнеситесь внимательнее. На основании этого документа производится оплата сделок, так как только он свидетельствует об исполнении сторонами всех условий договора. Если акт будет отсутствовать, то это может привести к оспариванию заключенного договора.

В акте приема-передачи земли не упускайте из виду его целевое назначение.

При передаче земель в аренду во временное пользование в договоре оговаривайте с какой целью он совершается. Перед сделкой убедитесь, что собственником уплачены все налоги на данный участок и никаких обременений на него не наложено.

Имейте в виду, что даты договора и акта могут не совпадать.

Не обязательно передача предмета договора производится в день подписания сделки. Возможно, что участок будет передан спустя определенное время после заключения договора. При таких обстоятельствах сделка считается исполненной после оформления акта. Акт должен быть подписан лицом, имеющим на то полномочия.

От юридического лица может выступать его руководитель без доверенности. Если же представителем является другое лицо, то у него должна быть доверенность, оформленная надлежащим образом. Рекомендуется составлять акт во всех случаях во избежание недоразумений по оплате или состоянию предмета сделки.

Акт приема-передачи дома с земельным участком к договору купли-продажи

Из ст.556 ГК следует, что передача объектов недвижимости сторонами договора оформляется документально. Вновь возникшее право собственности на любую недвижимость обязательно регистрируется. Вместе с тем регистрирующие органы обязаны проверить фактическое исполнение условий договоров об отчуждении недвижимости.

Выезжать по адресам и проверять это на местах не представляется возможным. Участники сделки могут доказать исполнение сделки, представив подписанный ими акт приема-передачи. Поэтому не стоит уклоняться от его оформления.

Акт приема-передачи дома с земельным участком при аренде

Одним из распространенных договоров является аренда земельных участков. Предмет сделки передается собственником второй стороне не в собственность, а во временное пользование. В договоре достаточно точно описать предмет сделки: указать все данные о земельном участке, его адрес, площадь, уникальный кадастровый номер (ч.3. ст. 607 ГК РФ). Обязательных требований касательно оформления акта нигде не содержится. Но его составление поможет избежать многих недоразумений между арендатором и арендодателем.

Акт позволит с точностью установить следующие обстоятельства:

- при наличии подписанного акта факт передачи предмета договора оспариваться никем не будет;
- с какой именно даты будет начисляться арендная плата. По закону им считается день фактической передачи арендодателю земельного участка;

- факт передачи покупателю всех документов на участок;
- факт передачи иного имущества (например, построек на участке);
- факт нахождения недвижимости в надлежащем состоянии.

Когда закончится срок аренды, то возврат земельного участка производится по тем же правилам с подписанием аналогичного акта.

Акт приема-передачи дома с земельным участком при дарении

Заключение договора дарения дома допускается без акта его приема-передачи. Но и запретов на его подписание также не установлено. Оформление акта лишним документом не будет. Конечно, одаряемый принимает предмет дарения обычно безоговорочно. Поэтому нет особой необходимости проверять наличие в нем недостатков.

Но акт поможет оградить в дальнейшем дарителя от претензий со стороны одаряемого.

Акт приема-передачи дома с земельным участком по договору переуступки права

Заключая договор аренды земли, арендатор получает право пользоваться ею в целях извлечения прибыли.

Но с согласия собственника земли он сможет передать:

- участок в субаренду третьим лицам;
- свои права и обязанности арендатора другим лицам;
- землю в безвозмездное пользование (ст. 615 ГК РФ).

Эти договора также требуют наличия акта приема-передачи земли. Составляется он по тем же правилам, что и документы при

основной аренде.