

# Договор купли-продажи бани



Прежде чем перейти к рассмотрению проекта договора и описанию существенных условий сделки, нужно отметить, что баня обычно не является объектом недвижимого имущества, а представляет собой передвижной сруб, который можно демонтировать, собрать затем в исходное положение. Кроме того, существуют также специальные передвижные бани, которые можно просто погрузить с одного места и перевезти на другое.

Закон не содержит условий, по которым все вспомогательные постройки на участке, будь то бани, сараи или погреба, должны быть зарегистрированы как объекты недвижимости.

При желании, конечно, собственник участка может построить баню как капитальный объект и зарегистрировать его, но может этого и не делать.

***Соответственно, следует различать два самостоятельных вида договора купли-продажи бани:***

- как недвижимого объекта;
- как движимого объекта.

В первом случае к договору будут применяться гораздо больше условий, поскольку переход права собственности на недвижимость нужно будет еще зарегистрировать в Росреестре.

Во втором случае все проще – ничего регистрировать не нужно, достаточно просто оформить договор с продавцом и перевезти баню к себе.

## Образец типового договора купли-

# продажи бани

Если предметом сделки является движимый объект, то достаточно составить обыкновенный типовой договор купли-продажи. Юридически такой договор будет очень прост, и содержать будет только одно существенное условие – предмет соглашения.

Если же по договору передается недвижимый объект, то к его составлению нужно подойти более внимательно, поскольку он попадет в дальнейшем в Росреестр.

***Договор, предметом которого выступает баня как недвижимый объект, должен содержать следующие условия:***

- Наименование договора, место заключения и дата составления;
- Сведения о сторонах – продавце и покупателе, их паспортных данных, адресах;
- Предмет соглашения. Это существенное условие сделки;

Нужно прописать договоренности сторон: продавец, который владеет на праве собственности баней (указать реквизиты свидетельства или данные из выписки ЕГРН), обязуется продать ее за плату покупателю.

***Далее нужно идентифицировать сам объект сделки:***

1. месторасположение объекта (адрес);
2. земельный участок (с данными из ЕГРН), на котором расположена баня;
3. площадь;
4. материал;
5. этажность;
6. год постройки;
7. иные сведения.

Также нужно решить судьбу земельного участка. Передается ли он вместе с баней или на него оформляется отдельный договор аренды, либо иной вариант.

- Цена договора. Если предметом сделки является недвижимость, то согласно ст.555 ГК РФ, цена должна указываться в договоре обязательно;
- Сроки и порядок оплаты. Здесь стороны могут прописать любые условия, о которых договорятся;
- Права и обязанности сторон. В этом пункте надлежит указать, до какой даты стороны обязуются посетить органы Росреестра для осуществления регистрации. Можно также прописать и любые иные условия;
- Момент передачи объекта по акту;
- Сведения об отсутствии или наличии обременений на баню (залог, аренда и т.д.). Эти данные содержатся в выписке из ЕГРН. Покупателю перед сделкой следует эти моменты проверить;
- Ответственность сторон;
- Иные условия;
- Подписи сторон.

В приложении стороны могут определить шаблон акта приема-передачи, по которому в оговоренную дату будет передаваться объект.



[Скачать бланк договора купли-продажи бани.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи земельного участка с баней и постройками.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи земельного участка с баней и постройками.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи бани с земельным участком.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи бани с предоплатой.](#)

**Если по сделке передается недвижимый объект, то в договоре обязательно нужно прописать два существенных условия:**

1. Предмет с максимальной идентифицирующей информацией;
2. Цена договора.

В том же случае, если баня представляет собой движимый объект, тогда единственным существенным условием договора купли-продажи будет являться предмет.

Стороны вольны прописать в бланке соглашения также и любые иные условия, что им будут необходимы, и которые не будут противоречить действующему законодательству.

Предварительный договор может быть заключен для фиксации достигнутых договоренностей, если стороны пока не могут заключить полноценный договор. Например, у покупателя пока нет всей необходимой суммы, однако желание осуществить сделку есть.

Предварительный договор должен содержать в себе все существенные условия будущей сделки.

В данном договоре стороны также могут прописать условие о задатке, который выступит действенным способом обеспечения исполнения изложенных в соглашении пунктов.