

Договор купли-продажи доли земельного участка образец



Передача прав собственности на долю земельного участка должна быть оформлена путем составления договора (соглашения) о купле-продаже доли земельного участка.

Предметом такой сделки могут быть доли земель, имеющих сельскохозяйственное назначение.

Особенностью такой сделки является то, что объект соглашения не выделяется из общей массы участка земли, так и остается долей, то есть земельный участок может принадлежать нескольким собственникам.

Сторонами соглашения является продавец (собственник доли земельного участка), покупатель (может быть как физическое лицо, так и юридическое лицо).

Перед тем как заключать и подписывать соглашение, собственник должен представить документы, подтверждающие наличие этого права. Не допускается передавать права собственности на объекты, на которые наложены обременения. Информация об отсутствии обременений должна быть подтверждена соответствующей выпиской из уполномоченного органа.

В случае сокрытия этой информации продавец может быть привлечен к ответственности.

До подписания соглашения стороны должны оговорить стоимость доли участка, а также процедуру расчета.

Образец типового договора купли-

продажи доли земельного участка

В текст соглашения должны быть внесены в обязательном порядке следующие положения:

- Название соглашения, дата и место его заключения;
- Информация о сторонах соглашения (ФИО, паспортные данные, сведения о месте проживания);
- Информация о предмете соглашения (указываются технические и кадастровые характеристики, указывается размер доли, которая продается);
- Указываются сведения о документах – основаниях возникновения у продавца права собственности на долю участка земли;
- Описываются права и обязанности сторон, меры ответственности в случае несоблюдения условий, предусмотренных документом;
- Сведения о стоимости доли участка земли, порядок передачи денежных средств;
- Иные положения, которые были согласованы сторонами соглашения.

Соглашение должно быть составлено в трех экземплярах, каждое из которых подписывается обеими сторонами. Два из них остаются у сторон сделки, третий документ подается в регистрационный орган.



[Скачать образец договора купли-продажи доли земельного участка.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи доли земельного участка.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи дачного участка с домом.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи дачного участка с домом.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи садового дома с земельным участком.](#)

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

Процедура продажи земель, имеющих категорию сельскохозяйственных или земель населенных пунктов, имеет сходства с процедурой продажи обычного участка земли, с некоторыми особенностями.

Итак, процедура продажи долей указанных выше категорий земельных наделов, следующая:

- Покупатель должен проверить документы на долю земельного участка (документ о праве собственности продавца, кадастровую документацию, выписку из ЕГРП о том, что на участок не наложены обременения);
- Сторонами должно быть составлено предварительное соглашение, в текст которого включаются основные условия заключения основного соглашения;
- Необходимо удостовериться, что собственник уведомил лиц, которые обладают преимущественным правом покупки доли участка земли. Также тех лиц, которые являются собственниками земли, доля из которой реализуется;
- Только после того, как все вышеуказанные действия совершены стороны могут составлять и подписывать соглашение.

Обратите внимание на то, что после подписания соглашения договор должен быть зарегистрирован в Россреестре. Без этой регистрации права собственника к покупателю не перейдут, и он не сможет распоряжаться долей по своему усмотрению.

При заключении соглашения о продаже доли участка земли необходимо помнить, что с 2016 года, в соответствии с ФЗ № 351, в случае продажи или иного вида отчуждения доли на земельный участок, нотариальное оформление не требуется для этого вида сделки.

Стороны при согласовании имеют право самостоятельно обратиться к нотариусу для удостоверения соглашения.

Закон содержит перечень случаев, в которых покупатель обладает преимущественное право приобретения доли:

- Реализуемая доля участка земли располагается с долей покупателя на одном участке, который имеет единый кадастровый номер;
- Реализуемая доля находится на соседнем участке, имеющим общие границы с землей, принадлежащей покупателю. Оба участка имеют одинаковую категорию земель.

При наличии хотя бы одного из указанных обстоятельств, продавец обязан уведомить соседа о намерении продать свой земельный участок.

Покупателю дается 30 дней, в течение которых он обязан реализовать свое преимущественное право на приобретение земли.

Если владелец соседнего участка земли не воспользовался своим правом, то собственник может продать землю иному лицу, но по цене, которая не может, ниже быть, чем та, которая указывалась в уведомлении к соседу.

В случае если цена будет занижена, то сосед может обратиться в уполномоченный орган с заявлением об опротестовании сделки.

Закон допускает в случае обнаружения умышленного сокрытия продавцом сведений об обременении земельного участка, требование возврата части внесенных денежных средств или уменьшения стоимости участка земли.

Закон допускает участие представителей при заключении соглашения вместо сторон сделки. Такое участие допустимо в том случае, когда представители имеют письменные нотариально удостоверенные доверенности с наличием прав на такое участие. В текст договора должен быть внесен пункт о том, что от имени сторон действовали представители на основании доверенности с

указанием данных документов.