

Договор купли продажи-доли жилого дома и земельного участка



Если вы решили купить жилой дом и земельный участок, помните, что заключать договор о его приобретении нужно путем оформления письменного документа, заверенного подписями всех сторон сделки. При несоблюдении этого условия покупка жилого дома не состоится, а договор будет недействительным. Указанные нормы содержатся в статьях 549 и 550 Гражданского кодекса России.

Такие договора не предусматривают обязательного удостоверения у нотариуса. Однако частью 1 статьи 42 и частью 2 статьи 54 Закона, регулирующего государственную регистрацию недвижимости №218-ФЗ от 13 июля 2015 года, предусмотрены исключения из правила.

Обязательно заверяйте покупку жилого дома и земельного участка, если они приобретаются:

- у несовершеннолетнего собственники либо имеющего ограничения в дееспособности;
- у участника долевой собственности, даже если все доли отчуждаются одновременно в рамках того же самого договора.

Право собственности переходит к продавцу с момента его государственной регистрации в соответствующих органах. Соответственно, договор подлежит обязательной регистрации. Указанные положения закреплены в статье 551 Гражданского кодекса, части 3 статьи 1, части 1 статьи 9 Закона о государственной регистрации недвижимости.

Образец типового договора купли-продажи доли дома с земельным участком

Придерживайтесь следующей структуры при составлении договора о приобретении доли жилого дома и земли:

- укажите данные о сторонах договора;
- определите предмет договора;
- пропишите пункты, содержащие общие положения;
- согласуйте стоимость и порядок денежного расчета;
- включите заключительные и иные положения;
- проставьте контакты (реквизиты) покупателя и продавца, а также дату соглашения;
- подпишите договор обеими сторонами и расшифруйте подписи.

По содержанию договор о покупке/продаже земельной доли и жилого дома в основном похож на подобные документы. Однако существуют отличия, о которых необходимо знать. При описании объекта сделки, тщательно опишите сам дом и земельный надел, укажите явные признаки и других характеристики, позволяющие идентифицировать отчуждаемое имущество.

В документе обязательно выделите всю имеющуюся информацию отдельно по каждому предмету:

- пропишите местонахождение предметов;
- укажите площадь объектов;
- напишите кадастровый номер;
- включите номер и дату выдачи свидетельства о праве собственности на жилой дом;
- в отношении земли – укажите разрешенный вид использования (катеорию).

Обязательно включите в содержание договора пункт, говорящий об отсутствии каких-либо ограничений и притязаний третьих лиц в

отношении отчуждаемого имущества, которое находится в долевой собственности.

Поставьте остальных совладельцев в известность об отчуждении доли жилого дома и земельного участка. Пропишите в текст бумаги, что все участники сделки имеют дееспособность, не имеют опекунов и попечителей. Кроме того, отметьте, что сделка совершается добровольно без какого-либо принуждения. Такие нормы закреплены в пункте 1 статьи 24 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года.

Если покупатель давал продавцу задаток, то пропишите в основном документе всю историю расчетов, и укажите, каким образом будет передана оставшая сумма, и когда. Такие же требования и при отсутствии предварительного задатка, то есть при оплате полной стоимости отчуждаемого имущества.

Чтобы избежать в дальнейшем финансовых и временных потерь, воспользуйтесь юридической помощью. Это будет оптимальным вариантом в современных реалиях жизни.

При оформлении договора по отчуждению и приобретению земельной доли и жилого дома придерживайтесь следующего алгоритма:

- укажите данные сторон сделки: сведения о паспорте, прописке и адресе проживания, ФИО, дате рождения, контактах и другие;
- определите отчуждаемые договоры и идентифицируйте их конкретными характеристиками: площадь, адрес или местонахождение;
- пропишите кадастровые номера предметов договора;
- включите пункт об отсутствии каких-либо ограничений по владению и пользованию объектами, а также притязаний иных лиц, аресте, аренде, залоге и других;
- определите лицо, на которое возлагается обязанность перерегистрировать имущество в соответствующем органе;
- согласуйте цену каждого объекта;

- установите ответственность каждой из сторон в случае нарушения условий договора, в том числе затягивания процесса регистрации (перерегистрации) имущества.

В заключение перечислите законодательные нормы, на которые вы ссылаетесь при заключении соглашения. В обязательном порядке включите пункты, подтверждающие дееспособность каждой стороны, добровольность и осознанность действий участников соглашения. В конце бумаги напишите, сколько экземпляров договора будут оформлены, и для каких лиц (кому оригиналы, а кому – копии).

На каждом экземпляре соглашения проставьте подписи покупателя и продавца с подробной расшифровкой. Если хотите максимально обезопасить себя от различных неприятностей, оформите договор в нотариальной или юридической конторе.

Помните, что существуют определенные особенности оформления подобного соглашения, например, стоимость части земельного участка и доли жилого дома вы определите и укажите отдельно.

Кроме того, пропишите и полную цену отчуждаемых объектов.

Нередко это оказывается полезным для людей, желающих оценить, как стоимость приобретаемого имущества будет соотносится с полной стоимостью земельного участка и жилого дома. При составлении договора конкретизируйте общие предметы, которыми вы можете также пользоваться, например, скважиной, баней, колодцем или сараем.

Внимательно сличите данные о приобретаемом объекте, которые вносятся в договор с информацией, имеющейся в правоустанавливающих документах. Также оговорите, оставляет ли какие-то предметы интерьера или другие вещи, и режим пользования такими предметами.