

Договор купли-продажи дома с земельным участком



Чтобы оформить договор купли-продажи жилого дома с земельным наделом, пригласите компетентного в этой области правоведа. Согласно нормам действующего российского законодательства, договоры в отношении сделок с недвижимостью удостоверяются нотариально. Основанием для этого выступает необходимость создания безопасных условий для сторон, вступивших в подобные правоотношения.

Типовой договор купли-продажи дома с земельным участком

Так же как в случае приобретения участков земли, возможно как самостоятельное составление документа сторонами, так и нотариальное, которое происходит с участием квалифицированного юриста. Единственное требование – его письменная форма, содержащая подписи всех участвующих лиц. Необходимости в его заверении нет, однако рекомендуется.

В договоре купли-продажи частного дома и земельного участка укажите следующее:

- личная информация о продавце и покупателе;
- детальное описание отчуждаемых объектов (обязательно);
- данные, позволяющие идентифицировать недвижимость, являющуюся предметом договора.

Кроме того, когда земельный участок не зарегистрирован в органах Росреестра, сделайте об это отметку. В случае, если в отношении объекта процедура регистрации проводилась, отразите информацию о его кадастровом учете.

Прописывайте условие о цене сделки в обязательном порядке. Этот момент является существенным ввиду того, что при владении постройкой менее трехлетнего срока, отчуждатель подвергается уплате подоходного налога.

Договором может быть приведена общая стоимость обоих отчуждаемых объектов, и допустимо ее отличие от кадастровой.

Ниже вы можете изучить или скачать образец договора купли-продажи дома с земельным участком.

Заключая договор купли-продажи домовладения с землей, заранее подготовьте для предъявления следующую документацию:

- надлежащим образом зарегистрированный документ-основание возникновения права собственности на земельный надел;
- выписку из государственного земельного кадастра;
- заключение о стоимости землевладения и находящегося на ней строения;
- документ, устанавливающий личности собственника недвижимого имущества и его ИНН.

Когда недвижимость, выступающая предметом договора, приобреталась во время зарегистрированного брака, дополните названный выше перечень нотариально удостоверенным согласием на продажу, которое выразил супруг.

На основании требований закона, вся документация должна быть зарегистрирована в соответствующих реестрах и заверена нотариусом. Когда сделка будет завершена, продавцу выдадут договор, подтверждающий факт отчуждения имущества, а также копию платежного документа, свидетельствующего о том, что налоги уплачены.

Особенность сделки по продаже дома и земельного надела состоит в том, что сразу два обособленных объекта переоформляются одной заключаемой сделкой. Отчуждать их по отдельности не имеет смысла, и такая процедура не соответствует действующим законным предписаниям.

Тем не менее оформление самостоятельного документа в отношении каждого объекта не запрещается. Однако более оптимальный вариант в такой ситуации – объединить недвижимость в одном договоре.

При любом выбранном варианте помните такие моменты:

- при подготовке к сделке внимательно ознакомьтесь и проверьте имеющуюся документацию, подтверждающую право собственности, лучше выполнить это с подлинниками;
- большое значение имеет грамотное с правовой точки зрения оформление договора, предусматривающего все юридически значимые аспекты, в связи с чем обратитесь к услугам грамотного специалиста либо нотариуса;
- текст документа не должен содержать ошибок или неточностей, отражая данные о личностях сторон, характеристике отчуждаемой недвижимости, а также информации, ее идентифицирующей (расположение, площадь, кадастровые номера и прочее);
- будьте внимательны по отношению к продажной стоимости приобретаемого имущества, в интересах приобретателя требуется отражение действительной суммы, ведь это обеспечивает возможность вернуть деньги при расторжении договорных отношений и позволяет получить налоговый вычет;
- если сделка совершается посредством заключения единого договора, указывайте сведения о доме и наделе земли отдельными пунктами, а цену отражайте в общей сумме, дополнительно обозначив конкретный размер оплаты для каждого объекта.

Условия для расторжения сделки

Для того, чтобы расторгнуть сделку, требуется наличие условий, приведенных гражданским законодательством, которые, как правило, предусматриваются пунктами соглашения.

В качестве таких оснований выделяют:

- несоблюдение предусмотренных сделкой условий, являющихся существенными (указание несоответствующей действительности информации касательно участников, недостоверное описание характеристик участка и строения, нахождения предмета сделки в обременении, наличие собственника и тому подобное);
- невыполнение одним из участников прописанных в документе обязанностей (полная или частичная неоплата цены приобретения, нарушение срока и другие);
- признание недействительности сделки при несоблюдении положений закона, оформления соглашения ненадлежащим образом, предъявления фальшивой документации;
- добровольное согласие продавца и покупателя.