

Договор купли-продажи гаража и земельного участка образец



Приобретение гаража с земельным участком, это такая же важная и ответственная процедура, как приобретение дома или квартиры. Для того чтобы правильно заключить сделку, необходимо составить договор купли-продажи. При этом договор должен быть составлен правильно, иначе он может быть недействительным.

Если подобное произойдет и договор будет признан недействительным, то новый владелец не сможет получить право собственности на гараж и земельный участок, а соответственно, не сможет проводить никакие сделки с имуществом в дальнейшем.

Давайте разберемся, как правильно составлять договор купли-продажи, чтобы он имел полную юридическую силу.

Образец типового договора купли-продажи гаража и земельного участка

Следует понимать, что покупка гаража и покупка земли, на которой он стоит это совсем разные вещи. В подавляющем большинстве случаев гараж продается отдельно, а земельный участок отдельно. Поэтому составляется два отдельных договора купли-продажи.

Не редки ситуации, когда земельный участок находится в аренде, а не собственности продавца. В таком случае все обязанности переходят на нового владельца, а арендная плата включается в стоимость покупки.

Если же продавец является владельцем земельного участка, то следует требовать предоставить его следующий пакет документов:

- Документ, подтверждающий право собственности на

земельный участок. Это может быть договор купли-продажи, дарственная или другой любой подобный документ;

- Кадастровые документы на участок и постройки;
- Технический план постройки из БТИ.

Очень часто продавец может действительно являться владельцем участка, но при этом в документах нигде не указано, что на участке есть гараж. В таком случае можно сделать вывод, что это было несанкционированное строительство, которое ни с кем не согласовывалось. Вопрос этот придется так или иначе решать и оплачивать штрафы, поэтому в таких ситуациях лучше хорошенько подумать о целесообразности покупки.

Теперь обговорим перечень пунктов, которые должны быть включены в договор купли-продажи:

- Информация о сторонах сделки (паспортные данные);
- Описание предмета договора. Если заключается один договор, то описывается сразу и гараж, и земельный участок. При этом важно все описать максимально подробно;
- Стоимость и способ оплаты. Стороны договариваются о цене, которую обязательно указывают, как прописью, так и цифрами в тексте договора. Помимо этого обговаривается способ оплаты и временные рамки. Это может быть разовый наличный платеж или рассрочка с ежемесячными переводами на банковскую карту. Ограничений здесь нет, поэтому стороны сам выбирают наиболее удобный вариант и описывают его;
- Ответственность сторон. Этот пункт не является обязательным, но лучше указать ответственность каждой из сторон в случае возникновения спорных ситуаций;
- Дополнительные документы. К договору часто прикладывают ряд документов, которые могут подтвердить реальность и законность сделки.



[Скачать образец договора купли-продажи гаража с земельным](#)

[участком.](#)

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

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

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

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

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

Акт приема-передачи является дополнительным документом, который прикладывается к договору купли-продажи.

Его наличие не обязательно, но все специалисты настоятельно рекомендуют его составлять. Данный документ подтверждает факт того, что предмет договора (гараж с земельным участком) был передан от продавца к покупателю и обе стороны не имеют друг к другу никаких претензий относительно этого вопроса.

В таком договоре обязательно описывается предмет, который передается, а также указывается дополнительная информация. Например, часто продаются гаражи с оборудованием, запчастями и так далее. В акте приема-передачи все это описывается и фиксируется, чтобы впоследствии никто не смог предъявить претензии и нарушения обязанностей в момент передачи.

Самыми главными нюансами являются гаражи, которые находятся в старых гаражных кооперативах, и гаражи, построенные без согласования с государственными органами.

В первом случае, владельцы часто имеют только документ подтверждающий членство в кооперативе. На основе него можно получить право собственности, обратившись в БТИ. Делать это

должен продавец, ведь такая процедура для нового владельца будет очень сложной, а решение будет приниматься исключительно в суде.

Если же у продавца нет никаких документов на постройку (гараж), то это является плохой новостью для всех. Чтобы узаконить постройку необходимо обращаться в суд, причем делать это должен продавец.

В суде постройку могут узаконить, а могут и отказать, потребовав сноса. Конечно, можно приобрести и гараж без документов, вот только тогда в любой момент местные органы власти могут потребовать сноса гаража и оплаты штрафа за самовольное строительство.