

Договор купли-продажи гаража с земельным участком



Подтверждением совершения покупки и продажи земельного участка с гаражом является договор купли-продажи. После его регистрации право собственности на гараж с земельным наделом переходит на покупателя. Главное – по надлежащему составьте и подпишите договор, чтобы впоследствии избежать негативных последствий.

Если составленный договор оформить неправильно, сделка не состоится, и новому владельцу откажут в перерегистрации права собственности. Это повлечет за собой невозможность распорядиться приобретенным имуществом посредством продажи, дарения или завещания.

Образец типового договора купли-продажи гаража с землей

Оформите договор на основании приведенного ниже образца, в который корректируйте в соответствии с конкретными условиями сделки.

Соблюдение определенного алгоритма поможет грамотно составить бумагу. Следуйте следующим пунктам:

1. Заполните данные об участниках соглашения: ФИО, даты рождения, адреса прописки и проживания, контакты, сведения о паспорте;
2. Укажите характеристики отчуждаемого имущества, которые найдете в техническом паспорте. Детально опишите все особенности построек (данные содержатся в акте приемки-передачи);
3. Включите пункт о добровольном согласии сторон на

совершение сделки – это во многом снизит риск последующий притязаний от противоположной стороны и других лиц;

4. Согласуйте и четко пропишите цену предметов и механизм денежных расчетов;
5. В виде отдельного пункта внесите сведения об оспаривании действий сторон в различных спорных ситуациях или при форс-мажоре.

Если совместно с покупкой гаража вы приобретаете какие-то правомочия, лучше составьте разные договора. В одном договоре закрепите передачу полномочий по владению гаражом, а в другом – земельным участком.

Так вы значительно уменьшите риск потери правомочий по владению и распоряжению земельным наделом, на котором расположен приобретаемый гараж. Кроме того, вы сохраните права на владение гаражом, если городские власти будут претендовать на неправильно оформленную землю.

В случае, если земельный надел не переходит в вашу собственность, обязательно укажите форму пользования и владения землей. Основным акцентом является гараж.

При оформлении недвижимости, принадлежащей ГСК, указывается форма права на территорию кооператива. Земельный надел в такой ситуации может находиться только в собственности или аренде.

При оформлении двух соглашений, внесите во вводную часть дату и место составления. Как правило, они совпадают, но могут и различаться.

Ниже определите участников договора, которые в обеих бумагах будут одинаковыми:

- продавцом гаража и земельного надела;
- покупателем гаража и земельного участка.

В случае отсутствия почтового адреса сличите месторасположение

гаража и земельного надела с данными, указанными в кадастровом паспорте.

Ниже отразите главное содержание договора, пропишите наиболее важные и существенные условия:

- опишите механизм перехода права собственности на объекты: для гаража и земельного надела эти условия обязательно совпадают;
- закрепите права сторон договора: продавец имеет право получить деньги за отчуждаемый предмет, а покупатель – вступить во владение и распоряжение имуществом;
- оговорите взаимную ответственность участников сделки, укажите штрафные санкции и пени за нарушение договора;
- определить условия, при которых возможно расторжение соглашения по обоюдному желанию или в судебном порядке;
- включите механизм расчетов и сроки его проведения;
- согласуйте цену отчуждаемого гаража и стоимость земельного надела.

СПРАВКА: Оба соглашения, составляемые с целью отчуждения гаража и земельного надела, могут быть неравноценны по юридическому статусу. Это можно понять в сравнении с договором купли-продажи жилого строения, по которому земельный участок всегда следует за отчуждаемым жилым домом. Поэтому в таком случае составляется единый договор.

Исключением является малая стоимость земельного надела, тогда вы составляйте совместное соглашение, отдельно определяйте стоимость объектов и их характеристики. А остальные пункты указывайте одинаковую.

Место совершения сделки пропишите в вводном абзаце бумаги. Определите его по обоюдному желанию участников договора. Таким местом выбирайте:

- офис кооператива, в котором расположен гараж;
- юридическую компанию;
- нотариальную контору.

Если есть желание и время, составьте договор лично. После подписания соглашения, соберите сопутствующие документа. Далее все сведения о сделке передаются для регистрации в Росреестр.

Регулируют такие сделки следующие федеральные законы:

- № 218-ФЗ, принятый 13.07.2015 г.;
- № 122-ФЗ, принятый 27.07.1997 г.

СПРАВКА: При отсутствии регистрации право собственности на отчуждаемое имущество не перейдет к покупателю, и сделка будет недействительной, соответственно сведения о ней не внесут в реестр сделок с недвижимостью.