

Договор купли-продажи недвижимости с обременением образец



Любая сделка, направленная на приобретение недвижимого имущества требует тщательной подготовки.

Нередко случается так, что в процессе оформления соглашения выясняются обстоятельства, препятствующие заключению соглашения в виде обременений.

Обременением является юридические условия, наложенные государственным органом, которые запрещают или ограничивают право распоряжения собственника, своим имуществом.

Типовой образец договора купли-продажи недвижимости с обременением

Для такого вида соглашения законом предусматривается только письменная форма.

Сторонами должно быть составлено три документа с идентичным содержанием, которые должны быть подписаны и переданы:

- Продавцу;
- Покупателю;
- В Россреестр.

Соглашение о купле-продаже имеет структуру, которая состоит из двух разделов:

- Вводной или преамбулы;
- Основной.

В первой части документа должны быть указаны данные о дате и

месте заключения соглашения, информация о лицах, которые выступают в качестве сторон соглашения. Данные должны быть указаны в соответствии с документами, которые подтверждают личность физических лиц, а также на основании учредительных документов, когда речь идет об организациях.

Основная часть соглашения должна включать в себя следующие положения:

1. Информацию о недвижимом объекте. В текст соглашения необходимо включить сведения о его местоположении, площади, цели использования;
2. Сведения о том, имеются ли в отношении недвижимости какие-либо обременения. Например, наличие права постоянного проживания в квартире, или сдача помещения в долгосрочную аренду;
3. В тех случаях, когда помещений находится на участке земли, в соглашении должно быть указано переходит ли право на него вместе с возведенной постройкой;
4. Сведения о стоимости передаваемого объекта, а также процедура передачи денежных средств;
5. Информацию о том, какие меры ответственности могут быть наложены на лицо, которое не выполнило условия соглашения;
6. Реквизиты сторон и их подписи.

Рекомендуем помимо указанных положений выше, также включить информацию о том, на кого из сторон ложиться обязанность по внесению обязательного государственного сбора, для осуществления государственной регистрации факта, перехода права собственности.



[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимости с обременением.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи квартиры с обременением в пользу продавца.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимости с обременением арендой.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимости с обременением под залог.](#)

Итак, обременением считается наличие таких запретов, которые не позволяют законному собственнику реализовать в полном объеме возможность распоряжения имуществом. Обременением также можно назвать наличие обязанностей собственника перед третьими лицами, которые имеют также права на определенный объект недвижимости.

Выделяют несколько оснований на классификации обременения:

- На основании положения законодательства или в соответствии с условиями соглашения;
- На основании желания собственника имущества или возникшие против его воли.

Выделяют следующие категории обременений:

- аренда недвижимости, заключенная на срок превышающий год. Обратите внимание на то, что судебная практика не расценивает в качестве обременения, соглашения, которые заключены на срок менее 12 месяцев;
- установление сервитута;
- наложение ареста на объект;
- соглашение о ренте;
- наличие у лиц права постоянного проживания в квартире;
- получение лицом, не достигшим совершеннолетия права собственности на объект или получение права собственности лицом не дееспособным;
- наличие супруга у одной из сторон сделки;
- нахождение объекта в залоге.

ВАЖНО! Обратите внимание на то, что такие отношения, как аренда или заключение соглашения о ренте должны быть в обязательном порядке зарегистрированы в Россреестре.

В соответствии с данными статистики одним из самых распространённых обременений, которые встречаются при заключении соглашений с объектами недвижимости – нахождение объекта в залоге.

Не смотря на это достаточно много физических и юридических лиц, которые не боятся участвовать в такой сделке и которые интересуются всеми особенностями и тонкостями оформления отношений, связанных с приобретением залогового объекта. Однако тут стоит заметить, что приобретение такого объекта, достаточно рискованная операция.

Нахождение объекта в залоге – означает, что собственник, хоть и имеет свидетельство о собственности, не обладает этим правом полностью.

Такое право ограничено третьим лицом, как правило, банковской организацией. Распорядиться таким объектом можно только в том случае, когда банк или иное третье лицо дает свое согласие на передачу объекта, посредством соглашения о купле-продаже.

В тех случаях, когда собственник не уведомил третьих лиц о намерении передать объект, у покупателя после получения прав на квартиру могут возникнуть различные трудности, в том числе и с оформлением документа о праве собственности. Как правило, в такой ситуации придется обращаться в судебный орган и тратить немало сил, времени и средств, для того чтобы все – таки выиграть суд.

В связи с этим рекомендуем продавцам, до заключения соглашений с покупателями избавиться от различных видов обременений, наложенных на объекты.

Покупатели в свою очередь до подписания соглашения, должны тщательным образом изучить документы на объект, для того чтобы исключить возможность дальнейших разбирательств.