

Договор купли-продажи участка в садовом товариществе образец



Прежде чем заключать договор, направленный на приобретение садового участка в товариществе, следует ознакомиться с нормативной базой, касающейся заключения сделки.

Итак, садоводческими некоммерческими товариществами являются добровольные объединения физических лиц, которые созданы для совместного управления имуществом.

Основной деятельностью таких товариществ является процедура разрешения задач, связанных с социальным и хозяйственным управлением, выращиванием сельскохозяйственной продукции.

Подобные товарищества не имеют коммерческого статуса, то есть такое объединение не должно преследовать цели осуществления коммерческой деятельности.

Образец типового договора купли-продажи участка в садоводческом товариществе

Прежде чем оформлять подобный документ необходимо знать, какие положения в него должны быть включены в обязательном порядке, для того, чтобы он мог иметь юридическую силу.

Для начала следует выбрать объект, который можно приобрести:

- Собственник садового участка земли должен обладать всеми документами, которые подтверждают наличие прав по его распоряжению. Данные документы должны быть выданы

уполномоченные государственными структурами;

- О том, что земельный участок учтен государственными органами, собственник должен представить соответствующую выписку из реестра. Помните, что если на территории участка земли возведены какие-либо строения, документы должны быть представлены и на них, свидетельствующие о том, что постройки не самовольные;
- Когда от лица продавца выступает представитель, он должен представить доверенность, которая должна иметь подпись и печать нотариуса.

Если продавец состоит в официальном браке, то покупателю должно быть представлено письменное соглашение от супруга на осуществление сделки, которое заверяется также нотариусом.

Когда на этот участок установлена долевая собственность, остальные собственники должны отказаться от преимущественного права приобретения части участка. Продавец в этом случае представляет покупателю уведомление всех остальных собственников.

Поскольку участок земли, который предназначен для осуществления садоводства, является объектом недвижимости, то в соглашении должны быть указаны определенные положения, без которых юридической силы договор не имеет.

Так, например, одним из существенных условий подобного договора является включение в текст соглашения данных о передаваемом объекте. В документе должно быть отражено местоположение участка, его площадь, а также его кадастровые характеристики. Если на участке есть постройки, сведения о них также должны быть включены в текст договора.

Еще одним существенным условием является включение в текст сведений о стоимости объекта. Стоимость определяется, как правило, продавцом самостоятельно. Стороны указывают, каким образом осуществляется расчет между двумя сторонами.

Дополнительно к соглашению должен быть составлен акт приема –

передачи, на основании которого осуществляется передача ключей от садового участка. Этот документ является приложением к основному соглашению.

Обратите внимание на то, что закон не обязывает стороны заверять договор у нотариуса. Это может быть осуществлено, только если сторонами это действие было согласовано.



[Скачать бланк договора купли-продажи участка в садоводческом товариществе.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи участка в садоводческом товариществе по доверенности.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи участка с домом в садоводческом товариществе.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи участка с домом в садоводческом товариществе.](#)

Сразу следует отметить, что когда земельный участок не проходил процедуру приватизации, а также, когда его владелец не имеет никаких правоустанавливающих документов на него, кроме как книжки члена товарищества, то продать участок земли будет невозможно.

Когда права на участок земли был получен на основании решения администрации района, где расположено товарищество, его владелец должен позаботиться о переоформлении своих прав.

Что следует подготовить для переоформления?

Для того чтобы оформить свои права на участок земли, имеющий статус садового, следует подготовить следующие документы:

- Получить выписку из кадастрового реестра;
- Техническую документацию.

Если участок земли был передан на основании соглашения о

купле-продаже, то следует представить этот документ.

Когда участок земли был передан на основании постановления администрации, требуется представить этот документ.

Передавая права на садовый участок земли, продавец лишается права собственности и выходит из членства товарищества. В свою очередь новый собственник определяет самостоятельно, будет ли он членом садового товарищества. Если такого решения принято не будет, то покупателю должен заключить соглашение об обслуживании с товариществом, для пользования электричеством, дорогами, воротами, и иными услугами, которые оказываются в товариществе.

На практике зачастую случается так, что документов на участок земли продавец еще не получил, однако с покупателем условия о продаже этого участка уже были оговорены. В этом случае, сторонами может быть составлено предварительное соглашение о купле-продаже.

Такой документ имеет похожую структуру соглашения о купле-продаже, однако его отличительной чертой является то, что в нем указана либо дата, либо период времени, когда должен быть составлен и подписан основной договор.

Оформление предварительного соглашения может сопровождаться передачей покупателем авансового платежа или внесением задатка. Не стоит путать эти два понятия. Авансовый платеж в случае, когда основной договор не заключается по каким-либо причинам возвращается покупателю. Задаток, выступает в роли гарантии по соглашению и возврату не подлежит, если соглашение не было заключено по вине покупателя.

Не стоит приобретать садовый участок земли по «доверенности». Законодательством не предусмотрена такая форма передачи права собственности. После того, как покупателем на основании такого документа будут переданы денежные средства, право собственности на этот участок не перейдет.

К тому же бывают случаи, когда после оформления сделки подобным документом, когда покупатель начинает оформлять полученное право на участок может выясниться, что на этот участок земли установлено долевое право собственности и приобретение третьим лицом этого участка земли не допускается, пока остальные сосособственники не откажутся от преимущественного права приобретения части.

Если на стороне продавца выступает представитель, им должна быть представлена доверенность, которая должна быть подписана нотариусом. С данными этого документа стоит внимательно ознакомиться до того, как подписывать основной договор.

Такие же проблемы могут возникнуть в случае продажи участка земли на основании «садовой книжки».