

Договор купли-продажи здания с земельным участком



Договор купли-продажи на здание с земельным участком может принимать разный вид, в зависимости от тех или иных факторов. Самым простым случаем является приобретение земельного участка и дома расположенного на нем. Но подобное встречается редко.

Чаще всего помимо дома на участке есть одно или несколько других зданий. В таком случае договор купли-продажи будет выглядеть немного иначе. Давайте разберемся, как правильно действовать в таких случаях.

Образец типового договора купли-продажи здания с землей

Прежде всего, следует понимать, что любой договор купли-продажи должен основываться на ряде документов. Также, в любом договоре купли-продажи существуют существенные условия, которые обязательно необходимо указывать. Тем не менее, не существует единой формы для данного документа. В каждом частном случае могут быть указаны дополнительные условия, или другая информация.

Давайте разберемся, из каких частей должен состоять договор купли-продажи здания с земельным участком:

- **Преамбула.** Здесь необходимо указать место и время составления документа, а также указать участников договора. Помимо данных об участках, следует указывать и перечень документов, на основе которых они могут проводить процедуру купли-продажи объекта. Данное соглашение обязательно должно быть подписано обоими участниками договора;

- Предмет договора. Очень важно правильно и четко описать объект договора. Тут необходимо указать все нюансы, начиная от кадастрового номера и площади, заканчивая количеством построек и их состоянием;
- Цена договора. В любом договоре должна быть указана цена на объект. Если это условие не соблюдается, то документ можно считать недействительным. Также следует понимать, что цена хоть и является договорной, она не должна меняться с момента подписания документа. Помимо цены, указывается и способ оплаты. Это может быть наличный расчет, безналичный расчет или банковская ячейка;
- Права и обязанности сторон. Тут описываются все обязательства, которыми обременяют себя стороны. Также указывается правила оформления придаточного акта, который также является обязательным;
- Реквизиты сторон и их подписи. Подпись участника свидетельствует о том, что он полностью прочитал договор и согласен с его условиями. Реквизиты указывается для того, чтобы стороны пользовались именно ими при взаиморасчетах.

Отдельно стоит обратить внимание на приложения к договору. Они могут не только сильно повлиять на сам договор, но и изменить его юридическую силу. Приложения к договору купли-продажи могут быть разные, рассмотрим несколько вариантов.

- Кадастровые и межевые документы на участок. Следует понимать, что кадастровые документы (в частности кадастровый паспорт) обязательно должны прилагаться к договору. Данные документы обязательны и без них сделка не может быть совершена;
- Дополнительные соглашения между сторонами. Это приложение является не обязательным и используется только в тех случаях, когда стороны хотят внести дополнительные условия. Часто такие условия вносятся уже после подписания основного документа купли-продажи. В таком случае на них обязательно должна стоять дата и

подписи всех участников;

- Платежные реквизиты, которые могут быть представлены отдельным приложением. Подобное приложение практически всегда встречается в случае, если один или оба участника юридические лица. Тем не менее, этого приложения может и не быть.



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

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

[Скачать образец договора купли-продажи здания между юридическими лицами.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи здания между юридическими лицами.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи здания между физическими лицами.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи здания между физическими лицами.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи здания в аренде.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи здания в аренде.](#)

Требования к форме купли-продажи любой недвижимости очень схожи и практически идентичны. Не исключением стали и здания. Основной смысл требований сводиться к тому, что договор обязательно должен быть составлен в письменной форме и иметь подписи всех сторон (подробная информация указана в статье 550 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Несмотря на то, что договор может меняться в зависимости от различных случаев, существует специальная форма его оформления

и существенные условия, которые должны быть в нем указаны. При несоблюдении формы или отсутствии условий договор может быть признан недействительным.

Практически всегда для составления договора обращаются за помощью к нотариусу. Но данная процедура не является обязательной в большинстве случаев. Заверение нотариуса нужно только в случае, когда здание или земля, которые выступают объектом сделки, находятся в долевой собственности.

Обязательным условием является государственная регистрация, которая осуществляется в Росреестре. При этом следует понимать, что регистрируется не факт сделки, а переход собственности от одного владельца к другому (статья 551 Гражданского кодекса РФ).

Для проведения регистрации следует обратиться в отделение с пакетом документов. Поэтому следует понимать, что договор считается заключенным не с момента регистрации в государственной службе, а с момента его подписания.

Исходя из всего описанного выше, можно говорить о том, что для сторон сделка вступает в силу с момента её подписания, а значит, они могут начинать выполнять свои обязательства. Процедура государственной регистрации необходима для нового владельца. Только после получения новых документов покупатель становится полноправным собственником со стороны закона и может осуществлять любые действия со зданиями и землей.

Подобный договор содержит в себе следующие приложения:

- Если платеж не разовый, то следует сделать график, по которому покупатель должен перечислять денежные средства продавцу.
- Полное описание объекта.
- Кадастровые документы на здания и участок.
- Свидетельство о государственной регистрации продавца.
- Документы, которые дают право продавцу распоряжаться зданиями и землей. Точнее говоря, документы,

подтверждающие права собственности.