

Договор купли продажи земельного садового участка



Необходимость в оформлении сделки по продаже и приобретению дачи возникает у людей, желающих приобрести садовый участок с уже имеющимися постройками или без таковых с целью последующей постройки и ведения приусадебного хозяйства.

Обратите внимание, что такой договор не требует обязательного удостоверения у нотариуса. Однако, помните, что такая сделка, как и любая другая по приобретению недвижимости, требует особо тщательного внимания к некоторым нюансам. В конце концов, именно от этого будет зависеть действительность сделки.

Поэтому при составлении договора по приобретению (отчуждению) дачного или садового земельного участка очень внимательно изучайте имеющиеся у продавца документы на недвижимое имущество.

Потребуйте от лица, продающего сад, показать вам справки от отсутствия задолженности и различных ограничений для совершения сделки. Эти меры безопасности позволят избежать различных негативных последствий после покупки участка.

Образец типового договора купли-продажи садового участка

Оформляйте сделку по отчуждению и приобретению садового участка только письменно в виде единого документа, заверяемого подписями всех сторон соглашения.

Содержание договора не имеет особых требований, отличных от других соглашений по отчуждению недвижимости. В бланк договора включите следующие сведения:

- согласуйте место и дату заключения договора;
- укажите участников договора;
- определите предмет сделки;
- подробно опишите характеристика садового участка и каждой имеющейся постройки;
- закрепите стоимость дачи и порядок денежного расчета;
- включите пункт, разъясняющий права сторон, а также заключительные положения;
- сформируйте список прилагаемых документов;
- поставьте подписи всех участников сделки с расшифровкой.

Учтите, что содержание документа не должно вызывать иного толкования, чем предусмотрено законодательством, а тем более –противоречить ему. По ходу текста ссылайтесь на конкретные нормы законодательства, регулирующего указанные отношения.

По смыслу договора по продаже и приобретению земельного участка, лицо, отчуждающее недвижимость, должно передать его в собственность покупателя, который в свою очередь обязан оплатить оговоренную заранее стоимость объекта.

Продавать и покупать можно участки земли, имеющие кадастровый номер.

До подписания документа соберите необходимые сведения об участке. Без таких документов договор не зарегистрируют и переход права собственности на покупателя не состоится.

Пакет документов в каждой ситуации различен. Ниже приведен общий список необходимо документации, которая может потребоваться для оформления купли-продажи дачного земельного участка.

Чтобы купить или продать садовый участок предоставьте в органы регистрации следующие документы:

- свидетельствующие о праве собственности на дачный участок (наследственное свидетельство, свидетельство о государственной регистрации права собственности,

- договора дарения, купли-продажи, мены и другие);
- единый текст договора, заверенный сторонами и удостоверенный нотариусом (необязательно, но желательно), акт приемки-передачи объекта;
 - подписанные сторонами заявления о регистрации соглашения и перехода права собственности на покупателя;
 - выданную правлением садового товарищества справку;
 - выписку из кадастрового учета с планом участка;
 - выписку из технического паспорта на постройки об их инвентаризационной стоимости;
 - документ о наличии (отсутствии) долгов по налоговым платежам;
 - согласие жены/мужа, заверенное у нотариуса, на покупку или продажу участка (в случае, если покупатель/продавец состоит в зарегистрированном браке);
 - основной личный документ – паспорт для обеих сторон;
 - оплаченную квитанцию с соответствующей суммой госпошлины (узнать ее размер и платежные реквизиты можно в соответствующих государственных органах, на их официальных сайтах или МФЦ – многофункциональном центре);
 - если сделка будет иметь нотариальную форму – выписку из ЕГРП.

Приобретая любой садовый участок, проверьте, а есть у продавца права на его продажу. Для этого попросите его предоставить необходимые документы.

Продавец может подтвердить законные права на продажу участка:

1. Свидетельством о государственной регистрации своего права собственности на отчуждаемую дачу;
2. Документом, служащим при регистрации основой: свидетельством о наследстве, актом передачи земли, договором мены или дарения, купли-продажи и другими;
3. Кадастровым паспортом.

Дополнительно к основному пакету документов, обязательно

требуйте, чтобы были предоставлены следующие справки:

- о наличии или отсутствии ареста, или других ограничений (запрещений);
- о нормативной цене земельного участка;
- об отсутствии или наличии на дачном участке различных построек и сооружений.

Внимательно изучите имеющиеся документы об учреждении организации и паспорт юрлица.

Помните, что именно ваша внимательность может уберечь от возникновения нежелательных последствий в виде притязаний на участок третьих лиц, или государственных органов. Ведь впоследствии все неприятности, хождения по различным инстанциям, обращение в суд, временные и денежные потери, связанные с этим, ложатся на плечи покупателя.