

Договор купли-продажи земельного участка



Чтобы приобрести или продать земельный участок, не столкнувшись с различными проволочками и ошибками, потребуется учесть все детали нюансов. Лучше всего обратиться к юристам, имеющим большой опыт и навыки в этой области, которые однозначно помогут во всех остальных случаях.

Часто приходится замечать, что сделка и вовсе считается недействительной. Конечно же, чтобы избежать подобной неприятной ситуации и принято грамотным образом оформлять договор купли-продажи земли.

Образец типового договора купли-продажи земельного участка

Выделяя основной договор следует отметить, что допускается и разрешается его самостоятельное составление и оформление, но лучше всего доверить эту работу юристу, который предусмотрит все существующие тонкости, оценит «подводные камни», которые связаны с тем или иным участком подлежащим сбыту.

Договор начинается с определения:

- прежде всего, указывается место, время составления;
- нельзя не учесть субъектов сторон;
- предмет договора.

Что касается характеристик участка, которые внесены в договор, то они потребуют соответствия сведениям, указанным в кадастровом паспорте, сюда относится и свидетельство о собственности.

Оформляя грамотно основную часть сделки, должны быть

сформулированы следующие пункты:

- Учитываются условия проведения сделки, сюда принято относить подпункты, которые и определяют способ перехода имущественных прав, что немаловажно. Более того, сюда следует отнести и сумму, которая подлежит оплате, соответственно и способ передачи денежных средств;
- Нельзя забыть о правах и ответственности сторон, которые и станут определять соблюдение важных сроков, это касается и условий организации купли продажи;
- Будет не лишним указать и ответственность каждой стороны за неисполнение положений договора, где за это наступают штрафные санкции, вот почему следует заранее ознакомиться с пунктами договора и не стремиться нарушать их;
- Что касается условий, позволяющие расторгнуть договор, то здесь принято обозначить необходимые ситуации, которые потребуют отмены юридической силы договора, поэтому желательно их внимательно изучить, тщательным образом ознакомиться, чтобы избежать неприятных моментов. Кроме того, часто все это происходит по взаимному согласию, в противном случае, вопросом занимается суд;
- Действия в обстоятельствах непреодолимой силы;
- Но и конечно, заключительные положения, в которых следует указать необходимость проведения регистрации договора, учитываются различные нюансы, которые предусмотрят стороны все это должно быть обязательно учтено.

Такие договора если вам неизвестно, заключаются по той форме, которая была установлена законодательством, естественно нельзя ничего придумывать от себя, иначе договор не будет являться действительным.

Если стороны станут заключать договор, который и вовсе не будет соответствовать образцу, то его нельзя будет считать

действительным. Документ должен обладать датой, в нем указаны и реквизиты, важнейшие характеристики объекта, стоимость.

Что касается характеристик предмета сделки, то здесь должно быть указано следующее:

- точное месторасположение объекта, площадь участка земли;
- его кадастровый паспорт;
- целевое назначение земельного участка, документальное разрешение на его использование;
- обременения земельного участка.

Важно отметить, что именно последний пункт и является самым важным, при его отсутствии договор можно считать незавершенным.

Следует осознавать, что приобретение и вовсе может иметь неприятное дополнение, так как часто случается, что внезапно появляются собственники объекта недвижимости, которые не желают отдавать его, тем самым претендуя на его использование.

Конечно же в тексте документа рассматриваются все те пункты, которые станут выступать в качестве основания для расторжения договора.

К ним можно отнести:

- Частичная или же, полная не оплата той суммы за землю, о которой говорилось изначально в договоре;
- Те или иные изменения обстоятельств которые не были оговорены договором, к примеру, появились дополнительные собственники, что часто случается;
- Иные значительные нарушения, которые станут влиять на эксплуатацию земли.

Договор может являться не действительным и расторгнут по согласию обеих сторон, существует еще целый ряд случаев, когда это может произойти по различным основаниям:

- Например, это может произойти тогда, когда договор

оформлен неправильно или в нем отсутствуют различные существенные условия;

- Договор может быть расторгнут, если проводимая сделка совершалась с липовыми, поддельными документами, к сожалению сегодня это не редкость;
- Или в момент подписания договора нарушались нормы действующего законодательства, чего быть не должно.