

Договор купли-продажи земельного участка и строений



Купля-продажа земельных участков (ЗУ) может производиться просто как реализация земельного надела, который не имеет никаких строений, либо с построенным домом на нем, на который также зарегистрировано право собственности.

То есть, по факту при оформлении подобного договора право собственности переходит сразу на два недвижимых объекта – земельный участок и жилой дом.

Но возможен также случай, когда ЗУ продается не с официально зарегистрированным домом на нем, а с незарегистрированными строениями типа сарая или погреба.

Эти постройки не являются самостоятельными объектами недвижимого имущества, поскольку право на них не зарегистрировано.

Образец типового договора купли-продажи земельного участка со строением

Действующее законодательство не содержит условий, согласно которым собственник земельного участка обязан регистрировать все вспомогательные постройки на своем ЗУ.

В частности, на участке могут содержаться следующие строения:

- сарай;
- баня;
- туалет;
- погреб;

- гараж;
- склад;
- прочие строения.

Если строение является капитальным, то при желании право собственности на его оформить можно, правда в этом не будет особого смысла, зато придется платить налог.

При купле-продаже ЗУ все подобные строения будут являться движимым имуществом, вместе с которым участок будет продан.

На них вообще можно не обращать внимания, если покупателю данные строения будут в последующем не нужны.

Продавец может разобрать их на дрова и увезти с собой, либо оставить их на участке, чтобы демонтаж производил уже новый собственник.

В том случае, если постройки приобретателю ЗУ нужны, их можно внести в договор купли-продажи отдельным приложениям, как это делается в случае продажи квартир с имуществом – просто перечислив, что будет передано вместе с участком.

При этом значения для регистрации в Росреестре данные строения иметь не будут никакого.

Итак, если вы составляете договор купли-продажи ЗУ со строениями, которые не являются самостоятельными недвижимыми объектами, в соглашение вам надлежит включать следующие условия:

- Наименование договора, место и дату составления;
- Информацию о сторонах сделки – продавце и покупателе, с указанием ФИО и паспортных данных (если сторонами выступают физические лица), либо с указанием реквизитов из ЕГРЮЛ (для лиц юридических);
- Предмет соглашения. На этом пункте задержитесь подольше, поскольку ЗУ необходимо идентифицировать безошибочно.

Сначала опишите, о чем стороны договорились, продать и

передать и принять и оплатить, соответственно. Далее максимально подробно опишите сам ЗУ, указав:

- кадастровый номер;
 - площадь;
 - категория земель;
 - разрешенное использование;
 - сведения о документах, на основании которых ЗУ принадлежит продавцу на праве собственности;
 - обременения (сервитут, залог, аренда), если таковые есть;
 - сведения о строениях, которые передаются вместе с ЗУ, если необходимо (строения можно прописать в отдельном приложении к договору);
 - иные сведения о ЗУ.
-
- Цена сделки. Здесь двумя способами (цифрами и буквами) описывайте сумму договору, за которую продавец уступает свой ЗУ покупателю;
 - Порядок расчетов;
 - Права и обязанности сторон. Описывайте все, что необходимо;
 - Срок для передачи ЗУ по акту приема-передачи (его формат тоже согласуйте в отдельном приложении);
 - Основания для расторжения договора (при неисполнении его условий);
 - Обстоятельства непреодолимой силы, которые делают исполнение договора невозможным;
 - Иные условия. В частности, пропишите дату, когда стороны обязуются посетить Росреестр (или МФЦ) для осуществления регистрационных действий;
 - Реквизиты (если не указаны в преамбуле), подписи сторон.

Договор должен быть составлен в письменной форме в трех аутентичных экземплярах – по одной для сторон, а еще один экземпляр должен быть сдан в Росреестр.

Нотариальной формы договор не требует, однако она допустима,

если стороны того желают.



[Скачать образец договора купли-продажи земельного участка и строений на нем.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи земельного участка и строений на нем.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи производственной базы.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи производственной базы.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи права аренды помещения.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи права аренды помещения.](#)

Главной особенностью договора купли-продажи ЗУ со строениями является то, что все строения, которые расположены на приобретаемом участке, последуют судьбе ЗУ по умолчанию, если право на них отдельно не зарегистрировано.

В подавляющем большинстве случаев, подобные объекты не зарегистрированы и признаются движимым имуществом.

Если объекты, которые расположены на ЗУ, что выступает предметом сделки, являются зарегистрированными в установленном порядке объектами недвижимости, то они в обязательном порядке должны указываться в договоре.

В противном случае, возникнет ситуация, когда ЗУ будет передан новому собственнику, а дом, на нем расположенный, останется у прежнего хозяина.

Это два самостоятельных объекта и два разных вида собственности.

Поэтому договор ЗУ с домом – это договор с двумя объектами, каждый из которых нужно описать в соглашении.

Если дом зарегистрирован, то в его отношении также указывается кадастровый номер, площадь и прочие идентифицирующие признаки. В том случае, если еще какие-то строения являются зарегистрированными, то они также указываются в договоре со всеми данными кадастрового учета.

Росреестр будет регистрировать переход права сразу и на ЗУ и на ранее зарегистрированный объект.

Если же строения не зарегистрированы, то они отражаются в договоре исключительно как движимые вещи и регистрации права не требуют.