

Договор земельного доверенности

купли-продажи участка по



Под доверенностью на продажу участка земли понимается бланк, который выдается одним лицом лицу другому, чтобы тот смог выступать от имени первого в качестве поверенного перед третьими лицами.

Бланк должен быть заполнен надлежащим образом. Согласно нормам российского законодательства форма составления доверенности может быть как простой письменной, так и нотариальной. Есть различные шаблоны, в соответствии с которыми оформляются доверенности того или иного вида.

Необходимо нотариально заверить доверенность, которая распространяется на выполнение действий, требующих заверения нотариусом. Если же доверенность получена на выполнение тех действий, которые такого заверения не требуют, то и саму её заверять у нотариуса не обязательно.

Образец типового договора купли-продажи земельного участка по доверенности

Начните договор с указания реквизитов доверенности, к которым относятся: дата составления, срок действия, номер, паспортные данные лица, которое является поверенным. Это необходимо для устранения всех возникающих сомнений, которые касаются доверенного лица.

Составьте договор купли-продажи в соответствии со стандартным

образцом. Положения Гражданского Кодекса РФ указывают на то, что наличие на одной из сторон сделки поверенного не должно быть причиной для изменения цены и иных условий сделки. Однако на практике данное положение закона нередко нарушается.

В соответствии со стандартным образцом договора данного вида выделяются следующие разделы (причем наличие доверенности данные разделы не меняет):

1. Предмет заключаемого договора;
2. Цены, а также алгоритм выплаты денежных средств;
3. Возлагаемые на стороны права и обязанности. Важно отметить, что в сделке предполагается участие посредника, который не обладает правом совершать какие-либо действия, способные повлиять на условия сделки, без согласия владельца. Посредник может лишь поставить свою подпись;
4. Указание на форс-мажорные обстоятельства, способные изменить ход сделки;
5. Реквизиты и подписи обеих сторон договора.

Согласно договору продавец осуществляет продажу участка, в то время как покупатель получает его. При этом на покупателя возлагается обязанность по выплате продавцу определенной суммы денежных средств.

Важно! Укажите в договоре информацию, дающую возможность идентифицировать земельный участок (к такой информации относятся площадь, адрес и иные сведения), чтобы избежать дальнейших проблем.

Укажите в договоре, что все третьи лица не обладают никакими правами на продаваемый участок.

Нередки ситуации, когда на стороне продавца выступает доверенное лицо.

Важно! Если Вы имеете дело с поверенным лицом на стороне продавца, внимательно изучите доверенность, на основании

которой он действует, чтобы понять, какими полномочиями он располагает.

Нередко возникают ситуации, когда поверенный наделяется в соответствии с доверенностью правом подписать договор, но при этом не имеет права получить деньги по данному договору от покупателя.

Следовательно, для покупателя не представляется возможным осуществить передачу денежных средств доверенному лицу. Впоследствии у покупателя могут возникнуть серьезные трудности с доказательствами, если продавец подаст иск о взыскании неполученных денежных средств по договору, даже в том случае, если доверенным лицом будет подписана расписка о том, что деньги получены.

При составлении доверенности как документа, имеющего юридическую силу, необходимо руководствоваться определенными правилами. В доверенности должны находиться следующие сведения:

- Обязательным условием является наличие подписи и печати нотариуса. При этом текст может быть изложен в различном порядке. Однако именно нотариальное заверение служит основанием для юридической силы доверенности. Это значит, что с помощью такой доверенности может быть совершена сделка купли-продажи земельного участка. Важно наличие не только печати, но и информации о том, когда и где она проставлялась. Это имеет значение для определения срока действия документа, а также добровольности заключения сделки и в иных случаях;
- Укажите срок действия документа, а также объем полномочий представителя. Существуют различные сроки действия доверенностей. Например, доверенность генеральная сохраняет свое действие в течение 3 лет. После того, как срок истечет, происходит аннулирование доверенности, однако она может быть отозвана доверителем и ранее. Можно отметить и в самом документе срок его

действия. Доверенность, которая действует в течение указанного срока (например, 1 год или 1 месяц), который необходим для совершения сделки, является определенной. Если же срок доверенности истекает после выполнения тех или иных действий, то она является неопределенной;

- Наиболее полно укажите информацию о доверителе и о представителе (ФИО, даты рождения и т.д.). Если Вы не знаете, стоит ли указывать тот или иной факт, то проконсультируйтесь у нотариуса, так как отсутствие того или иного значимого факта влечет ничтожность доверенности, утрату её юридической силы;
- Определите точно и полно полномочия представителя, так как именно они будут являться необходимым ограничением его дальнейших действий;
- Доверителю следует поставить свою подпись на составленном документе, тем самым соглашаясь с его содержанием. После этого нотариус подписывает документ, ставит печать. Это значит, что доверенность приобретает юридическую силу.

Отдельно следует рассмотреть доверенности, которые действуют на стороне покупателя. Они встречаются намного реже, особенно когда покупателем является лицо физическое, а не юридическое.

При совершении покупки земельного участка представителем может быть лицо, достигшее возраста 18 лет, имеющее российское гражданство и дееспособность.

Покупателем же выступать может и лицо, которое не достигло 18 лет, но имеет родительское согласие на совершение сделки. Если же родители выступают в качестве представителей своего ребенка, то доверенность не требуется.