

Договор купли-продажи земельного участка с домом образец



Договор купли-продажи земельного участка (ЗУ) одновременно с отчуждением жилого дома, что расположен на нем, ничем не отличается от аналогичных договоров, по которым происходит переход прав на недвижимые объекты.

Все так же обязательна письменная форма и процедура государственной регистрации.

Отличие лишь в том, что при одновременной передаче ЗУ и дома, в договоре необходимо идентифицировать сразу два объекта недвижимого имущества, которые передаются от продавца к покупателю.

С правовой точки зрения договор не сложен и его можно составить своими силами, однако, чтобы минимизировать риски отказа со стороны Росреестра в осуществлении регистрации перехода права, лучше всего обратиться за правовой помощью к нотариусу или юристу.

Образец типового договора купли-продажи земельного участка с домом

Письменная форма договора для данной категории сделок – это императивное требование. Если договориться устно, тогда на каком основании регистрирующий орган должен производить внесение в ЕГРН?

Для этого в Росреестр подается по надлежащему оформленный и подписанный с двух сторон договор, в котором нашёл свое

отражения все условия, касающиеся перехода прав на объекты.

Соглашение должно иметь наименование – «Договор купли-продажи». Номер ставить не обязательно.

Далее необходимо указать место подписания документа и дату его составления.

После этого можно переходить к основной части договора:

- Сведения о сторонах сделки. ФИО, паспортные данные;
- Предмет сделки. Здесь нужно отразить договоренности сторон относительно объектов – ЗУ и дома. В предмете указывается, что продавец обязуется передать описанные в договоре объекты в собственность покупателю, а покупатель, в свою очередь, обязуется принять и оплатить их полную стоимость;

Сами объекты должны быть точно идентифицированы, чтобы у Росреестра не осталось сомнений относительно того, какой ЗУ и какой дом имеются в виду сторонами.

Относительно ЗУ надлежит указать следующую информацию:

- кадастровый номер (предварительно ЗУ должен быть поставлен на кадастровый учет);
- полный адрес;
- площадь;
- категория земель;
- вид разрешенного использования ЗУ;
- объекты недвижимости, расположенные на участке;
- обременения, при наличии (аренда, залог, сервитут);
- документы о праве собственности продавца на ЗУ (свидетельство о регистрации, выписка из ЕГРН).

В отношении жилого дома в договоре необходимо отразить следующие сведения:

- кадастровый номер (дом также должен значиться в кадастре);

- полный адрес;
 - площадь;
 - обременения, если таковые установлены;
 - иные сведения об объекте (этажность);
 - документы о праве собственности продавца на дом.
-
- Сумма сделки. Прописывается как цифрами, так и прописью;
 - Дата передачи объектов покупателю по акту. Акт необходимо подписать в обязательном порядке, т.к. он потребуется для сдачи в Росреестр;
 - Права и обязанности сторон. Допускается прописать любые условия, которые необходимы сторонам;
 - Иные договоренности сторон. Желательно определить дату визита в Росреестр для подачи заявлений. Можно также предусмотреть основания для расторжения договора, порядок разрешения споров;
 - Подписи сторон с расшифровкой.

Лучше всего дату подписания поставить под подписями.



[Скачать образец договора купли-продажи земельного участка с домом.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи земельного участка с домом.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи дома с участком земли с использованием материнского капитала.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи дома с участком земли с использованием материнского капитала.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи земли с домом \(с рассрочкой платежа\).](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи земли с домом \(с рассрочкой платежа\).](#)

Отличительной особенностью, о которой уже упоминалось выше, является необходимость указывать в договоре подробное описание сразу двух объектов недвижимости.

Сумму в договоре можно указывать общую, а при необходимости можно расшифровать, из каких величин она складывается.

Важно! Цена в договоре и кадастровая стоимость – это не одно и то же. Кадастровая стоимость – это оценка объекта со стороны государства, относительно которой начисляется налог. Стороны в договоре купли-продажи вольны устанавливать любые суммы исходя из реальной рыночной ситуации в регионе.

Помимо экземпляров для сторон сделки, нужно подготовить и подписать еще один экземпляр документа для сдачи в Росреестр, где на его основании принимается решение о внесении информации в ЕГРН о новом собственнике объектов недвижимости.

В некоторых случаях для возможности регистрации права собственности будут необходимые дополнительные документы.

Например, если недвижимость была приобретена в момент, когда продавец состоял в зарегистрированном браке, то для возможности отчуждения объектов нужно получить нотариально заверенное согласие второго супруга.

Дело в том, что у супругов собственность совместная, следовательно, распоряжаться ею тоже они должны совместно.

Нотариально оформленное согласие, в этом случае, является еще одним обязательным документом, который потребуется сдавать в органы Росреестра вместе с договором.