Договор купли продажи земельного участка

Владелец земельного участка, обладает правами собственности в соответствии, с которыми осуществляется распоряжение этим имуществом по усмотрению лица (ГК ст. 209, 260). В число этих прав включено и право по продаже земельного участка.

Обратите внимание, что продаже подлежат только те объекты, информация о которых находится в государственном реестре, а продавцом может быть только то лицо, права собственности которого, подтверждаются соответствующим документом.

Типовой договор купли-продажи земельного участка

Любое соглашение о продаже участка земли, должны содержать следующие сведения:

1. О предмете договора. Предмет должен быть описан таким образом, что бы его можно было по описанию идентифицировать (как правило, должно быть указано место расположения объекта, его площадь, кадастровые данные, статус земельного участка). В случаях, когда такая информация не указана, договор признается недействительным, то есть не порождает взаимных прав и обязанностей сторон. Помните, обязательно должны быть указаны сведения о правоустанавливающих документах, а также данные о наличие обременения (лицо, продающее участок не имеет права скрывать подобную информацию);
2. О цене договора (ст. 555 ГК РФ). Отсутствие данной информации, влечет признания соглашения не заключенным. Стоимость должна быть указана и цифрами и словами (прописью) Законом допускается устанавливать отсрочку в

исполнении платежей или внесения авансового платежа. Регистрация соглашения в органах допускается как до полного расчета, так и после него. Внесение авансового платежа, должно сопровождаться написанием расписки и заверением её нотариальным способом;
3. Наименование сторон соглашения, а также их реквизиты.

Обратите внимание, что все сведения должны быть написаны в полной форме.

Закон предъявляется перечень требований к форме документа и его содержанию:

1. Документ должен быть составлен только в письменной форме. Заверять нотариально соглашение не обязательно, достаточно наличие двух подписей, каждой стороны (ст. 550 ГК РФ). Существует одно исключение, которое касается реализации доли права на участок земли, а также продаже земельного участка, владением которого осуществляется лицом, не достигшим возраста совершеннолетия;
2. Процедура регистрации документа о продаже земельного участка не нужна, однако факт передачи права от продавца к покупателю должен быть внесен в реестр прав ЕГРН (п. 1 ст. 551 ГК РФ);
3. Количество экземпляров договора о купли – продаже зависит от того, сколько сторон принимали участие в указанной сделке. Дополнительный экземпляр необходимо подготовить при регистрации полученных прав в Россреестре;
4. Соглашение должно быть оформлено в виде одного документа, в котором должны быть отражены все данные, как о предмете соглашения, так и о всех сторонах, которые в нем принимают участие. Каждая из сторон, должна поставить свою подпись в документе. Без наличия подписи, договор не может быть признан действительным (ст. 550 ГК РФ);
5. ***В структуре письменного документа должны быть выделены следующие разделы:***

- Преамбула;
- Информация о предмете соглашения;
- Сведения об установленной цене;
- Данные о порядке расчета;
- Указание на права и обязанности участников;
- Данные об ограничения (при наличии);
- Реквизиты участников;
- Подписи и дата составления.

На основании нормы ст. 37 ЗК РФ в соглашении посредством, которого осуществляется передача прав, не допускается указание:

1. На возможность передачи прав обратно продавцу по его желанию;
2. Ограничение прав будущего собственника;
3. Уменьшение ответственности продавца.

Соглашение, посредством которого переходит право собственности на участок земли, по правилам оформления и структуре схож с договором купли – продажи иного объекта.

Исключением является реализация одной доли в общем праве собственности на земельный участок.

В таком случае к обязательным данным должны быть добавлены сведения о величине этой доли, и необходимы документы, доказывающие факт наличия права собственности на нее, документы – основания получения этой доли.

Когда участок земли не был ранее размежеван или не состоял на кадастровом учете, то следует осуществить его межевание и зарегистрировать данные в Россреестре.

Нотариальной заверки договора, не требуется. Соглашение будет признано действительным в случае наличия подписей обеих сторон соглашения, а также соблюдения требований закона о форме и содержании документа.

Соглашение должно быть составлено и подписано только в том случае, когда сторонами представлены установленные законом документы. К таким документам отнесены:

1. Паспорт владельца земли;
2. Документы, подтверждающие права по распоряжению недвижимым объектом;
3. Документы, содержащую информацию об основаниях возникновения таких прав (решение суда, договор, завещание);
4. Кадастровая документация на участок.

Обратите внимание: когда сторона соглашения имеет зарегистрированный брак, в обязательном порядке представляется согласие супруга на заключение соглашения, которое должно быть заверено нотариусом.

В тех случаях, когда на стороне одного из участников соглашения выступает представитель, его права подтверждаются письменной доверенностью, заверенной нотариально.

На основании норм гражданского законодательства, соглашения о продаже недвижимых объектов могут быть совершены в простой письменной форме, то есть не требующей заверения нотариусом. Документ составляется один в двух экземплярах.

Существуют исключения из этого правила.

Обязательному заверению нотариусом подлежат те, договоры одной из сторон которой является лицо, не достигшее совершеннолетия, а также в тех случаях, когда лицо является ограниченно дееспособным, на основании решения суда, вступившего в юридическую силу.

Заверяется нотариус те соглашения, в которых реализуется доля на земельный участок в общем праве собственности.

Когда такое заверение является обязательным условием действительности соглашения, нотариус осуществляет проверку

законности сделки, проверяет все представленные документа, и далее её удостоверяет. Такая процедура гарантирует соблюдения прав, как продавца, так и покупателя.

Права, переданные заключенным и подписанным договором, должны быть зарегистрированы в установленном для этого порядке. Для этого заинтересованные лица, обращаются в регистрирующий орган с документами на участок земли, а также с заполненным заявлением.

Обратите внимание, когда соглашение не зарегистрировано в предусмотренном порядке, он считается не порождающим прав и взаимных обязанностей, права по такому соглашению не переходят.