

Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка образец



Приобрести жилой дом можно как самостоятельный объект недвижимости, а можно вместе с земельным участком, на котором он расположен. Второй вариант приобретения недвижимости встречается на практике гораздо чаще.

Можно, конечно, оформить на землю договор аренды, однако совместная купля-продажа одновременно двух объектов недвижимости – это приоритетный вариант развития событий.

Учитывая, что и дом, и земельный участок (ЗУ) – это два отдельных объекта недвижимости, регистрацию права необходимо производить в отношении их обоих.

Образец типового договора купли-продажи жилого дома и земельного участка

Чтобы осуществить перерегистрацию права необходим документ основание, которым выступает договор купли-продажи дома и ЗУ под ним.

В договоре необходимо прописать, что продавец и покупатель договорились между собой, что нынешний собственник за плату передает новому владельцу ЗУ и строение на нем – жилой дом.

Следует отметить, что все остальные строения на участке, будь то баня, сарай, погреб, склады с сельскохозяйственным инвентарем, туалет, заборы или иные вспомогательные постройки, не зарегистрированные в установленном порядке в Росреестре,

нет необходимости перерегистрировать.

Их можно указать в договоре (в отдельном Приложении), что они передаются покупателю, но передаваться они будут в качестве движимых объектов.

Если покупателю они не нужны, то в договоре их можно вообще не отражать – продавец в таком случае имеет право разобрать все эти строения и перевезти их к себе.

Правильно оформленный договор купли-продажи должен содержать в себе следующие условия:

- Наименование договора, дата и место его составления;
- Информация о сторонах сделки;
- Предмет договора. Здесь нужно прописать о каких взаимных действиях договорились продавец и покупатель – с одной стороны передать за плату, с другой стороны – принять и оплатить объекты недвижимости;

Дом и ЗУ необходимо в договоре максимально подробно идентифицировать.

Относительно ЗУ необходимо прописать:

- адрес ЗУ;
- кадастровый номер и стоимость;
- площадь;
- категория и вид разрешенного использования ЗУ;
- объекты, расположенные на ЗУ;
- обременения, если такие зарегистрированы в ЕГРН (аренда, сервитут, залог);
- основания владения продавцом указанным участком.

Важно отметить, что аренда сроком менее года в ЕГРН не регистрируется. В договоре нужно указать, что продавец гарантирует, что передаваемое покупателю имущество полностью свободно от прав третьих лиц.

В договоре также можно указать природные ориентиры,

относительно которых ЗУ расположен на местности, а также отличительные особенности ландшафта, если таковые есть.

Относительно жилого дома, в договор нужно вносить следующие сведения:

- адрес дома;
- кадастровый номер и стоимость;
- площадь;
- ЗУ, на котором расположен дом (кадастровый номер, адрес);
- обременения, если таковые есть (аренда, залог);
- материал постройки стен дома;
- этажность постройки;
- год возведения;
- иные сведения;
- сведения о документах, что подтверждают право собственности продавца на данный объект.

Все указываемые сведения нужно сличать с выпиской из ЕГРН.

- Цена и срок внесения оплаты, способ внесения оплаты. Следует указать покупную цену как ЗУ и дома, а также общую покупную цену по договору в целом. Эти сведения являются обязательными для включения в договор. Срок, в течение которого покупатель обязан внести оплату продавцу, также нужно отразить в договоре;
- Момент передачи объектов по акту. Акт приема-передачи нужно составлять в обязательном порядке. Это один из обязательных документов, который нужно будет подавать в Росреестр при перерегистрации права. В договоре также нужно указать срок, до которого нужно осуществить передачу объектов и подписание акта;
- Права и обязанности сторон. Допускается включать любые условия;
- Ответственность сторон и обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности. Как правило, в договоре устанавливаются пени за нарушение сроков исполнения

обязательств. Пени составляют на практике десятые доли процента за каждый день просрочки;

- Условия разрешения возникающих споров;
- Срок действия условий договора;
- Прочие условия. Прописываются порядок и условия расторжения договора, внесения изменений в договор. Сторонам целесообразно указать, что в случае расторжения договора все полученное по сделке взаимно возвращается сторонами друг другу;
- Подписи сторон с расшифровкой.

Образец акта приема-передачи можно предусмотреть в Приложении к соглашению.

Если дом или земельный участок будут передаваться с иными движимыми объектами, то в отдельном Приложении нужно указывать все эти объекты путем сплошного перечисления.

Само соглашение, приложение, акты нужно подписывать в трех аутентичных экземплярах. Один из них будет использован для проведения регистрации в Росреестре.



[Скачать бланк договора купли-продажи жилого дома с земельным участком.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи жилого дома с земельным участком по доверенности.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи жилого дома с земельным участком в рассрочку.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи жилого дома с земельным участком в ипотеку.](#)

Помимо правильного составления договора, нужно также провести много работы на подготовительном этапе.

К сожалению, нередки случаи мошенничества при продаже

недвижимости, когда продавцами выступают неуполномоченные лица – иными словами недвижимость «продается» не собственниками, которые распорядиться ею не могут. На этапе регистрации обман, конечно же, обнаруживается, однако деньги уже могут быть уплачены и вернуть их обратно может быть весьма проблематично.

Поэтому перед заключением договора нужно тщательно проверить все документы, которые подтверждали бы правомочия собственника.

Покупатель обязательно должен запросить в Росреестре свежую выписку из ЕГРН, и проверить все технические сведения о приобретаемых объектах – площади, материале стен, обременениях.

Земельный участок также можно проверить с помощью публичной кадастровой карты, посмотрев на него из космоса.

После того, как соглашение и акт будут сторонами подписаны, сторонам необходимо посетить Росреестр и подать совместное заявление о перерегистрации права.

Дом и ЗУ переданы по акту, покупатель стал фактическим владельцем, но не собственником в юридическом смысле. Таковым он станет только после того, как запись о нем появится в ЕГРН, куда ее внесет именно Росреестр – уполномоченный на проведение государственной регистрации орган исполнительной власти.

Срок посещения Росреестра сторонами также можно предусмотреть в договоре.

К заявлению должны быть приложены:

- копии паспортов заявителей;
- оригинал договора;
- оригинал акта;
- согласие второго супруга продавца на отчуждение имущества (если дом и земля были приобретены в браке), оформленное в нотариальном порядке;

- правоудостоверяющие документы продавца;
- документ об оплате госпошлины.

Что касается, покупателя, то согласие второго супруга с его стороны не требуется.

После того, как регистрационные действия будут осуществлены, на руки покупателю будет выдана выписка из ЕГРН с внесенной туда информацией о нем.