

Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка



Когда стороны решили заключить договор купли-продажи в отношении объекта недвижимости, необходимо понимать, что данные сделки требуют тщательной проверки всех документов.

Если объектом такого договора является частный дом с земельным участком, то необходимо, чтобы процедура заключения и подписания документа осуществлялась под руководством юриста.

На основании норм гражданского законодательства, такой документ должен быть заверен нотариально. Такое заверение обеспечит соблюдение прав всех участников договора.

Поскольку купля-продажа дома и участка земли, имеет два предмета, в отношении которых передаются права собственности, данный договор имеет свои нюансы, о которых вы узнаете из этой статьи.

Образец типового договора купли-продажи жилого дома с земельным участком

Поскольку подобное соглашение является основанием передачи прав собственности на участок земли и на жилой дом, то следует внимательно отнестись к процедуре составления документа.

Когда он составляется не правильно, в дальнейшем любое заинтересованное лицо имеет возможность обратиться в судебный орган с требованием признать такой договор не порождающим прав и взаимных обязанностей, то есть недействительным.

Что необходимо указывать в договоре купли-продажи участка

земли и дома:

- Сведения о сторонах сделки. Указываются их паспортные данные, когда они являются физическими лицами, а также регистрационные данные налогового учета, когда они являются юридическими лицами;
- Сведения о предмете договора. В качестве предмета выступают участок земли и дом. Необходимо указывать их место расположения, площадь, назначение земли и другую подробную информацию об объектах;
- Стоимость предметов, сумма указывается для каждого из объектов, на которые передаются права;
- Процедура передачи денежных средств, порядок их внесения, а также период времени в течение, которого они должны быть перечислены;
- Сведения из ЕГРП о том, что на объекты не наложены никакие обременения.

На основании нормы ст. 550 Гражданского кодекса РФ, юридической силой обладает только тот документ, который составляется в письменной форме.

Когда продавец скрывает сведения о наличии обременения на предмет договора, покупатель имеет право обратиться с иском о признании сделки не действительной, в соответствии с п. 3 ст. 37 Земельного кодекса РФ.

Главными сведениями, которые должны быть отражены в договоре, является – цена и предмет соглашения. Дополнительные условия включаются по согласованию сторон. Поскольку предметами договора выступают несколько объектов, законом установлены определенная информация, которая должны быть внесена о них:

1. О доме включается следующая информация:

- Адрес его расположения;
- Кадастровые сведения;
- Технические сведения о доме (площадь, количество комнат, этажей);

- Какая форма собственности установлена на дом;
- Документы, в которых содержатся сведения об основаниях приобретения на объект прав собственности.

1. Сведения об участке земли должны включать:

- Адрес месторасположения;
- Кадастровые данные;
- Технические данные об участке земли;
- Сведения об основаниях возникновения прав собственности на участок земли.

Определяя цену, стороны должны учитывать тот факт, что объекты являются разнородными. Как правило, в договоре указывается отдельная стоимость участка земли, а также стоимость возведенного дома. Такая необходимость связана со способом расчета (ипотечными средствами, средствами материнского капитала и так далее).

Порядок оплаты приобретаемого объекта, может быть также разный:

- Внесения полной суммы до получения прав на объект. В этом случае собственник получит все права сразу после того, как сделка будет зарегистрирована в уполномоченном органе;
- Внесение предусмотренной соглашением суммы после того, как сделка будет зарегистрирована сторонами в регистрационном органе. Только после этого новый собственник получит документы и ключи на участок и земли и дом;
- Внесение авансового платежа, который учитывается после внесения остальных средств, предусмотренных соглашением. Также стороны могут определить порядок внесения частей от общей стоимости в определенный период времени.

Стороны сами определяют форму внесения средств (наличная или безналичная).

Обстоятельства, при наличии которых, стороны получают право расторгнуть договор, как правило, указываются в самом тексте документа, по согласованию участников сделки.

Выделяют следующие основания расторжения заключенного договора:

- Нарушение одной из сторон существенных условий. Это может быть предоставление ложных сведений о предметах соглашения, ложных сведений о характеристике земельного участка, наличие обременений о которых продавец должен был сообщить, но сведения не представил;
- Нарушения, связанные с исполнением обязательств. Например, когда покупатель в указанный договором срок не внес авансовый платеж или отказался от оплаты;
- Признание соглашения недействительным в результате того, что соглашение было составлено некорректно с нарушением требований, установленных законодательством;
- Стороны пришли к соглашению о том, что необходимо расторгнуть договор, который они заключили.