

# Как оформить задаток при покупке земельного участка?



Как продавцу, так и покупателю необходима уверенность в том, что сделка точно будет заключена. Чтобы защитить себя, нужно оформить задаток, корректно с правовой точки зрения, а это можно осуществить только посредством заключения договора задатка.

Соглашение о задатке при приобретении участка земли, образец которого представлен в данной статье, представляется гарантом будущего совершения сделки. Ознакомившись с данной статьей, вы узнаете, на что обратить более пристальное внимание при создании документа, а также о том какими правовыми свойствами он обладает.

## Как правильно оформить задаток при покупке земельного участка

Определив искомый участок земли, уточните у владельца его стоимость. Если стороны достигли консенсуса в финансовых вопросах и приобретатель готов осуществить предоплату, оформляется договор задатка. Он бронирует объект за данным покупателем и после оформления данного соглашения, объект снимается с реализации.

Статья 380 Гражданского кодекса Российской Федерации гласит, что задаток при приобретении участка земли является гарантией осуществления сделки. Он вносится в качестве авансового взноса, но при выходе приобретателя из сделки, не возвращается. Согласно статье 381 Гражданского кодекса, если сделка расстраивается по вине продавца, то задаток платится в двойном размере.

**Если вы хотите обезопасить себя от неожиданных эксцессов и иметь право отозвать задаток при срыве сделки, укажите, что сумма внесена в качестве авансового платежа. В этом случае противная сторона возвратит аванс лишь в том размере, в котором его получил, если отыщет иного покупателя. Таким образом, гарантии почти равняются нулю.**

Величина задатка устанавливается соглашением сторон, а не закреплена в нормативных актах. Повсеместно распространены договоры с размером задатка в пределах от 5% до 10%.

**Договор о задатке оформляется в двух ситуациях:**

- Приобретатель не имеет нужную для покупки участка земли сумму и планирует получить денежные средства в скором времени (оформляет кредит, готовится получить наследство, реализует собственное имущество и так далее);
- Продавец не обладает некоторыми документами, необходимыми для оформления договора купли-продажи.

**Соглашение о задатке представляет собой идеальный метод фиксирования права покупки земли за определенным лицом. Так как на договоре о задатке свои подписи ставят обе стороны, опасность лишения денежных средств и мошенничества минимальна.**

В содержание документа отмечается окончательная цена участка, что дает возможность сторонам определенно знать сумму, которую предстоит выплатить по итогам договора.

Если в связи с определенными обстоятельствами сделка расстроится по вине продавца, задаток передается приобретателю в двукратном размере. Если же имеется вина покупателя, то он лишается внесенной суммы. При появлении разногласий, соглашение о задатке может выступить в роли документальных доказательств факта передачи денег в судебной инстанции.

Для того чтобы разобраться необходимо ли оформлять соглашение о задатке, нужно понять, что такое задаток с правовой точки

зрения. Данное понятие зафиксировано в статье 380 Гражданского кодекса Российской Федерации и определяет задаток как финансовую выплату, передаваемую в пользу одного из участников сделки в счет приписанных платежей по главному договору в качестве подтверждения заключения в ближайшей перспективе и гарантии его исполнения.

Если приобретатель отдаст определенную сумму продавцу без письменного оформления, он не сумеет возратить эти средства правовым путем. Кроме соглашения, подтвердить факт передачи денег может расписка.

В случае обманных действий продавца без документальных доказательств настоять на своей правоте будет чрезвычайно трудно. Так как устных доказательств в суде будет мало, не пренебрегайте созданием официального документа.

**Чтобы оформить соглашение о задатке, необходимы следующие документы:**

- Документы, удостоверяющие личность сторон;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, либо свидетельство о праве собственности на землю;
- Кадастровый паспорт (если есть в наличии);
- Документы, устанавливающие право владения на сооружения, находящиеся на земле (при наличии).

Кроме вышеназванных документов могут понадобиться и другие, в зависимости от ситуации. Оформление соглашения о задатке поможет продавцу собрать недостающие документы, не потеряв времени и без опасений, что сделка не состоится.

Для начала нужно узнать, подлинные ли предоставленные документы. Тщательно проанализируйте правоустанавливающие документы. Сличите кадастровые номера, территорию и иные данные участка земли. При создании текста точно вносите данные документов, удостоверяющих личность (ФИО, адрес и другие). В случае нахождения ошибок, документ может быть признан

недействительным.

**Не отдавайте деньги и не заключайте договор, если у продавца нет свидетельства о праве собственности или выписки из Единого государственного реестра недвижимости! Наличие данных документов является обязательным условием для реализации земли, поэтому при неимении хоть одного из них стоит поискать другой участок для приобретения.**

Непременно предварительно обговорите сумму задатка. Данную сумму зафиксируйте в соглашении.

Очень важным нюансом является время действия соглашения. Чаще всего документ оформляется максимум на два месяца. Этого времени должно быть достаточно для подготовки к купле-продаже. На следующий день после завершения действия соглашения нужно поставить свои подписи на договоре купли-продажи участка земли.

**При осмотре покупаемого участка необходимо обратить особое внимание на следующее:**

- Существование сооружений. При наличии построек запомните их количество;
- Свойства построек. Предназначены ли они для жилья, материал сооружения, их габариты;
- Нахождение на земле растительности;
- Правильность местонахождения сооружений относительно границ надела и деревьев.

Данные сведения понадобятся для сравнения документов с тем, что фактически находится на участке. Например, если на площади участка существуют сооружения, не зафиксированные в техническом плане, у нового владельца могут появиться сложности, так как данные постройки признаются самовольными.

Предусмотренной формы соглашения не существует, то есть стороны вправе создать документ своими силами или воспользоваться услугами юриста.

**Форма договора о задатке должна включать в себя следующие разделы:**

- Название населенного пункта, дата оформления;
- Данные сторон;
- Текстовый раздел;
- Подписи сторон.

**Содержимое текстового раздела не должно быть слишком объемным, но должно содержать все ключевые моменты:**

- Размер суммы задатка и конечной цены участка земли (указываются как в цифровом виде, так и прописью);
- Основные свойства и расположение надела (площадь участка, кадастровый номер и другое);
- Срок действия;
- Условия возврата отданных денежных средств, если сделка не осуществится;
- Порядок действий при форс-мажоре;
- Контактные данные сторон для получения информации об изменении обстоятельств;
- Иные сведения.

**Следует отметить, что от имени любой из сторон может выступать их представитель при наличии у него доверенности.**

Для большего спокойствия соглашение о задатке можете заверить у нотариуса, в этом случае оно будет иметь больший вес, если предвидится судебное рассмотрение.

Важно понимать, что та сторона, которая не исполняет условия соглашения, будет вынуждена заплатить другой стороне штраф в размере задатка. В практическом поле это выглядит так – продавец не осуществляет возврат гипотетическому приобретателю задатка, а если сам является нарушителем, то выплачивает его в двойном размере.

Соглашение о задатке регистрации не подлежит и содержится у каждой из сторон в форме своего экземпляра до даты оформления

основного договора. При положительном исходе дела продавец приходит на сделку с пакетом документов, в данном случае соглашение о задатке прикладывается к договору купли-продажи.

**В случае если продавец, который получил задаток, начинает всяческими действиями срывать заключение договора, скорее всего, он пытается забрать денежные средства. В данной ситуации потерпевшая сторона (покупатель) обращается в судебную инстанцию с намерением вернуть собственные средства и потребовать возмещения вреда, полученного вследствие отмены сделки.**

Покупатель участка земли, оформляя соглашение о задатке и совершая предоплату, является более уязвимым и несет риск потери собственных денег, поэтому взвесьте все за и против, стоит ли осуществлять такой шаг, или лучше собрать всю необходимую сумму в полном объеме и найти другой надел.