

# Как составить договор купли-продажи дома с земельным участком образец?



Договоры купли-продажи недвижимости всегда заключаются в письменной форме – это обязательное условие, поскольку регистрация перехода права собственности должна быть зарегистрирована в органах Росреестра.

Если по сделке передается квартира, то в договоре указывается только этот объект со всеми идентификационными признаками. В том же случае, когда по договору объектом выступает жилой дом, здесь возможны варианты.

Дом может продаваться отдельно, как самостоятельный недвижимый объект, а может и вместе с земельным участком, на котором расположен.

**Земельный участок – это самостоятельный объект недвижимости, право на который также должно быть перерегистрировано.**

Соответственно, если в собственность покупателю передаются два объекта – они оба должны быть включены в текст соглашения.

## Образец договора купли-продажи дома с земельным участком

Больших сложностей с оформлением договора купли-продажи дома с одновременным отчуждением земли возникнуть не должно. Структура такого соглашения понятная каждому – продавец передает в собственность покупателю дом и земельный участок (ЗУ) под ним, а покупатель обязуется уплатить за эти объекты оговоренную в договоре сумму.

Предмет сделки и цена – это обязательные сведения, которые должны быть внесены в договора.

Несмотря на то, что цена по общему правилу не является существенным условием договоров купли-продажи, когда объектом такого договора выступает недвижимость, цена должна быть указана обязательно – это императивное требование ГК РФ.

***Договор должен состоять из следующих разделов:***

- Наименование договора, дата составления проекта соглашения и место его составления;
- Сведения о сторонах сделки. Указывается ФИО, адреса, паспортные данные;
- Предмет сделки. Отражать нужно договоренность сторон по каждому из объектов сделки – дома и ЗУ;

Относительно каждого этого объекта нужно прописать идентифицирующие сведения.

***В информации о ЗУ указывается:***

- полный адрес;
- кадастровый номер;
- кадастровая стоимость;
- полная площадь;
- категория и вид разрешенного использования;
- объекты недвижимости, расположенные на таком участке;
- обременения, если таковые присутствуют (сервитут, залог, аренда);
- реквизиты документов о праве собственности на ЗУ (свидетельство о регистрации, выписка из ЕГРН).

Все данные сведения есть в выписке из ЕГРН, которую покупателю целесообразно получить до момента заключения сделки.

***Что касается жилого дома, то в договоре о нем должны содержаться следующие сведения:***

- адрес;

- кадастровый номер;
  - кадастровая стоимость;
  - полная площадь;
  - ЗУ, на котором он расположен;
  - обременения (аренда, залог);
  - этажность;
  - материал стен;
  - год постройки;
  - иные сведения из ЕГРН;
  - документы, подтверждающие права продавца на объект.
- 
- Сумма сделки. Прописать нужно полностью, вплоть до рубля и копейки, а также расшифровать буквенно;
  - Дата передачи объектов покупателю по акту. Акт будет являться обязательным документом, который подтвердить, что недвижимость передана покупателю фактически;
  - Права и обязанности сторон;
  - Ответственность сторон. Можно прописать пени за просрочку оплаты или за несвоевременную передачу объектов по акту;
  - Условия разрешения споров;
  - Срок действия условий договора;
  - Иные договоренности сторон. Порядок заключения дополнительных соглашений или расторжения договора. Целесообразно указать, что в случае расторжения договора стороны обязаны вернуть все полученное по сделке другой стороне;
  - Подписи сторон с расшифровкой.

В приложении можно утвердить акт приема-передачи объектов.



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

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

[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 \(с рассрочкой платежа\).](#)

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

Когда сделка подписана, земля и дом переданы по акту, покупатель становится фактическим владельцем недвижимости, но юридически он пока не является ее собственником.

Чтобы стать полноправным хозяином, нужно осуществить регистрацию перехода права в Росреестре.

Для этого необходимо посетить соответствующий государственный орган или отделение МФЦ и подать совместное с продавцом заявление.

***К заявлению должны быть приложены:***

- копии паспортов сторон;
- оригинал договора купли-продажи;
- оригинал акта приема-передачи;
- нотариальное согласие второго супруга продавца на осуществление сделки (если дом и земля были приобретены в период законного брака);
- правоудостоверяющие документы продавца;
- квитанция об оплате госпошлины.

Если документы подаются через МФЦ важно помнить, что это лишь посредник между заявителем и Росреестром, который и будут производить непосредственную регистрацию.

По факту осуществления регистрационных действий в ЕГРН будет внесена запись о новом собственнике ЗУ и дома, а на руки покупателю будет выдана соответствующая выписка. Свидетельства о регистрации в настоящее время не выдаются.

Много работы покупателю необходимо провести до непосредственного заключения сделки. Ему нужно проверить все правоудостоверяющие документы, на основании которых продавец является собственником продаваемых объектов, а также запросить выписку из ЕГРН на объект, чтобы сверить технические данные.

Данную проверку нужно будет произвести как в отношении ЗУ, так и дома.

**Воспользовавшись публичной кадастровой картой можно также взглянуть на участок с высоты птичьего полета.**

В договоре нужно не забыть прописать все идентифицирующие сведения каждого передаваемого недвижимого объекта.

Относительно дополнительных строений, таких как баня, сарай, погреб, если они не являются объектами капитального строительства и не зарегистрированы в качестве недвижимости, то они просто последуют судьбе ЗУ.

Их можно будет указать в договоре без дополнительной идентификации.

Если же какое-то из вспомогательных строений зарегистрировано как объект недвижимости, то оно выступает отдельным элементом сделки. Такой объект должен быть вписан в договор наравне с домом и ЗУ.

На практике, подобные строения в подавляющем большинстве случаев не регистрируются и признаются движимым имуществом.