

Образец договор задатка при покупке дома с земельным участком образец



Покупка недвижимости, вне зависимости от ее разновидности и задачи, имеет множество специфических черт, с которыми необходимо предварительно ознакомиться, а также включает в себя большое количество опасностей, от которых необходимо защититься.

Проводить аналогии со сходными сделками можно только частично, так как каждая конкретная ситуация имеет свои тонкости, а нормативно-правовая база России обновляется достаточно часто. Одной из главных составных частей договора является соглашение о задатке при приобретении квартиры, участка земли, дома, квартиры, нежилого помещения. Данное соглашение оформляется вне основной сделки.

Договоренность о задатке оговаривается до заключения сделки купли-продажи и предназначена для подтверждения серьезности намерений сторон и установления ответственности за неисполнение участниками правоотношения взятых на себя обязательств.

В связи с тем, что срывы сделки происходят достаточно часто, вспомогательный инструмент правового регулирования не будет лишним, особенно если он представлен в форме государственной поддержки. Данная ситуация приобретает особенное значение, в случае возникновения финансовых разногласий.

Договор о задатке при купле-продаже

земельного участка и дома

Важными частями соглашения о задатке при приобретении дома с земельным участком являются:

- Наименование соглашения, место и время заключения договора. В основном располагаются в верхней части листа («Договор задатка. Город Санкт-Петербург, второе февраля две тысячи девятнадцатого года»). Также возможны альтернативные наименования документа – «Предварительный договор с задатком» или «0 задатке». В любом случае, вне зависимости от наименования, он будет регулироваться нормативными актами гражданского права о задатке;
- Паспортные данные сторон правового отношения. Располагаются в нижней части листа;
- Правоустанавливающие документы на недвижимость. Указывается причина появления права собственности. При необходимости участники сделки делают копии правоустанавливающих документов на недвижимость;
- Описание дома и земельного участка (кадастровый номер, технические характеристики). Подробно раскрываются спецификации непосредственного объекта недвижимости;
- Документально оформленная обязанность сторон заключить соглашение. Обязывает участников договора в будущем выполнить условия сделки – продавец фиксирует стоимость товара, а покупатель демонстрирует желание приобрести именно данную недвижимость;
- Общие положения. В нижней части договора указываются нормативные положения, ответственность сторон, подписи участников и их ФИО.

Необходимо заметить, что нередко заинтересованные стороны, оформляя соглашение о задатке при покупке дома с земельным участком, неверно понимают термины «задаток» и «аванс».

Сходные дефиниции можно разделить определенными способами:

- Задаток обеспечивает гарантию выполнения обязательств

- и вносится перед оформлением основного договора;
- Аванс выплачивается после заключения договора купли-продажи в виде частично выполненной договоренности по выплате за участок земли с домом;
- Различия существуют также и в ответственности за невыполнение условий соглашения. В ситуации с задатком, при отказе одной из сторон сумма возвращается в двойном размере, либо вся сумма теряется.

Чтобы определить, необходим ли задаток при приобретении определенной недвижимости, необходимо понять, что такое задаток.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Необходимо отметить, что в случае если вероятный покупатель вносит задаток без документального подтверждения данного события, возратить собственные денежные средства по действующему законодательству он не сможет.

Только соглашение подтверждает факт оплаты. Без письменно оформленного документа покупатель сможет доказать факт передачи денежных средств в виде задатка только в судебном порядке. В этом случае будет принято во внимание, какая сторона виновна в срыве сделки, а также какой вред претерпели участники соглашения.

Большим преимуществом при судебном разбирательстве будет наличие документальных доказательств.

Важно понимать, отдавать деньги продавцу без договоренности о задатке, при приобретении недвижимости, строго нежелательно. Легковерность вероятных покупателей способствует обогащению мошенников и нечестных продавцов, которые получают задаток, а недвижимость передают другим лицам. К таким субъектам сложно

предъявить претензии, так как нет оформленного документа.

Подписывая соглашение о задатке необходимо тщательно проанализировать все его части, а также сопоставить реквизиты документов с их оригиналами.

В случае если продавец не имеет оригиналов документов, а имеет только копии, необходимо быть крайне внимательным, так как копии легче подделываются. Поэтому рекомендуется заверить копии у нотариуса. Но и в данном случае следует опасаться мошеннического сговора, что не редкость в сфере недвижимости.

Кроме того, чтобы снизить финансовые риски, важно знать, что:

- Покупатель имеет право ознакомиться со всеми правоустанавливающими документами на приобретаемый объект недвижимости;
- Покупая недвижимость необходимо проверить, не является ли она объектом совместно нажитым, не претендует ли один из супругов на свою долю, имеется ли письменное, заверенное у нотариуса, согласие на сделку;
- В период оформления сделки желательно, чтобы все проживающие на данном объекте недвижимости лица снялись с регистрации.