

Образец договора купли-продажи дачного/садового участка 2018



При желании приобрести отстроенную дачу либо земельный участок, на котором можно заниматься хозяйством или возвести строение, требуется образец договора купли-продажи 2018 года. Нет необходимости заверять его нотариально, поэтому к процессу оформления документа следует отнестись с особым вниманием, ведь это оказывает непосредственное влияние на юридическую силу такого договора.

Образец договора купли-продажи дачного участка 2018

Для указанного соглашения допускается простая письменная форма, но при желании можно удостоверить его нотариально.

В таком случае участникам сделки предоставляются дополнительные гарантии, обеспечивающие:

- законность сделки;
- регистрацию договора Росреестром в кратчайшие сроки.

Если сделка совершается без помощи специалиста, воспользуйтесь соответствующим образцом договора, который имеется у адвокатов, юристов или в нотариальной конторе. Разработанный правоведами бланк содержит все важные аспекты сделки по отчуждению земельного участка.

Укажите в договоре купли-продажи сведения в отношении:

- даты, места и времени совершения сделки;
- места нахождения приобретаемого имущества;

- участников процедуры: их полных имен, документов, удостоверяющих личности, адресов регистрации;
- подробного описания землевладения – параметров, уникального номера по кадастру, категории, к которой отнесен данный объект недвижимости;
- вида разрешенного землепользования;
- документации, являющейся основанием возникновения права собственности на землю;
- продажной стоимости участка;
- способа оплаты.

Завершается документ подписями участников сделки.

Иногда землевладельцы хотят оформить документ таким образом, чтобы у них оставалось право изменить свое решение о продаже недвижимости после того, как сделка совершена. С этой целью в соглашение могут добавляться пункты, дающие основание для признания сделки недействительной.

Во избежание подобных неприятностей, не указывайте в договоре моменты, предусмотренные статьей 37 Земельного кодекса РФ:

- установление ограничений относительно аренды землевладения и прочих сделок;
- правомочие собственника по возврату положения сторон в первоначальное положение;
- наличие ограничений касательно ответственности собственника в случае появления прав на отчуждаемое имущество у третьих лиц.

Советы по оформлению:

- проверьте соотношение оценки участка по кадастру с продажной ценой, выясните категорию отчуждаемой земли и разрешенное использование;
- убедитесь в том, что информация, зафиксированная в кадастровом паспорте, соответствует данным свидетельства о государственной регистрации права на покупаемую недвижимость. Иногда государственными органами

целенаправленно уменьшаются показатели площади участков на несколько метров, вследствие чего Росреестр может отказать в регистрации сделки либо приостановить ее;

- внимательно ознакомьтесь с содержанием договора перед его подписанием. Внесение изменений в зарегистрированный документ возможно лишь в судебном порядке.

Наиболее часто встречаются случаи, когда садовый участок приобретается совместно с возведенным на нем домом. В таком случае договор об отчуждении недвижимости будет иметь особые характеристики. Когда отчуждается сразу два объекта, приводите описание каждого в отдельности. К примеру, площадь дома, его этажность, место нахождения и прочие аспекты.

Продажную цену для каждого объекта также указывайте отдельно. Прочие положения соглашения аналогичны стандартному документу.

Проект договора о продаже садовой либо дачной земли можно составить самостоятельно или заверить у нотариуса. Процесс государственной регистрации и его быстрота при этом обусловлены юридической грамотностью подготовки указанного соглашения.

Существенные моменты:

- согласно статье 37 Земельного кодекса РФ, в качестве предмета сделки выступает поставленное на кадастровый учет землевладение. Продавец недвижимости предоставляет информацию о земельных границах и наличии ограничений по эксплуатации участка;
- участники сделки – продавец и покупатель. Отчуждать имущество вправе как граждане, так и организации;
- не могут отчуждаться участки, находящиеся в обременении, а также земли, отнесенные к территориям особого назначения.

При оформлении договора купли-продажи недвижимости, не забывайте о положениях Гражданского кодекса РФ, указывающих на необходимость указания существенных условий, так как их

отсутствие ведет к признанию соглашения незаключенным.

Содержание такого документа предполагает:

- **детальные характеристики продаваемого имущества.** Текст документа должен четко указывать конкретные объекты – землю и дом. Помимо уникального номера, присвоенного по кадастру, пропишите данные об адресе (если он присваивался). В отношении строения также обозначьте этажность и материал постройки;
- **стоимость недвижимости.** Установите полную стоимость имущества или зафиксируйте ее для единицы площади, однако при этом обязательно обозначьте общие параметры земли. Если на территории землевладения расположен дом, проще указать единую цену, дабы устранить вероятность ошибки.

Наличие существенных условий в тексте договора является обязательным, но это не означает, что дополнительной информации указывать не нужно. Она должна быть отражена в документе для обеспечения интересов участников сделки.

Далеко не каждый способен по памяти воспроизвести требования гражданского законодательства к структуре и содержанию договора, а если все зафиксировано документально, это доказывает факт осознанного совершения сделки.

Договор об отчуждении садового участка, помимо данных о доме, предполагает сведения о произрастающих на данной территории деревьях и кустарниках.

Чтобы юридически грамотно оформить сделку, заранее подготовьте пакет документации, состоящий из:

- **правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на участок;**
- **справки, оформленной правлением СНТ;**
- **кадастрового плана землевладения, отображающего кадастровый номер и установленные границы земли;**

- справки, выданной органами ФНС, которая подтверждает факт отсутствия задолженности по уплате налогов на данное имущество;
- общегражданских паспортов отчуждателя и приобретателя недвижимости.

Все бумаги, за исключением паспорта покупателя, должен предоставить продавец. Предъявление такой документации снижает вероятность последующего возникновения спорных ситуаций.

Регистрация договора купли-продажи садового участка

После подписания договора, в ближайшее время обратитесь в Росреестр для проведения регистрации.

В целом процедура осуществляется в месячный срок со дня подачи заявления.

Чтобы зарегистрировать сделку, подготовьте следующие бумаги:

- заявление на переход права собственности;
- документ об уплате госпошлины;
- документы, удостоверяющие личности сторон;
- правоустанавливающую документацию на земельное владение;
- три подписанных экземпляра договора купли-продажи.

Само соглашение об отчуждении недвижимости не может являться основанием возникновения прав на приобретаемую недвижимость.

Для того, чтобы стать полноправным владельцем имущества, необходимо обратиться в органы Росреестра и зарегистрировать переход права собственности на купленные объекты.