

Образец договора купли-продажи садового участка в 2018

[Главная](#) » [Земля](#) » Образец договора купли-продажи земельного садового участка в 2018 году



В современной России граждане все чаще стремятся приобретать загородное жилье или участки земли. На этих участках уже могут быть возведены сооружения и жилые помещения. Важно знать и понимать, что именно нужно отразить в документе о подтверждении приобретения или продажи участка земли с домом или без жилого помещения.

Образец договора купли-продажи садового участка

Закон России определяет существенные условия заключения договоров между гражданами или юридическими лицами. Существенными признаются такие условия, без которых документ не будет иметь юридической силы, такой договор считается незаключенным.

Знайте, что необходимо включить в договор по приобретению или продаже имущества, чтобы не пришлось дорабатывать документ после первичного составления.

Существенными условиями считаются следующие пункты:

- Конкретное описание условий и предмета, в отношении которого происходит сделка, с указанием кадастрового номера участка и адреса, если такой определен для участка или дома на нем. В данном случае знайте, что в

тексте надо указать конкретный участок и строение на нем, в отношении которого заключается договор купли-продажи. Помните, что при составлении описания жилого помещения обязательно укажите этажность, размеры общей площади строения, применяемые материалы и их основные свойства, влияющие на условия проживания в помещении;

- Стоимость имущества, определенная в процессе оценивания собственности. Учтите, что метраж помещения оценивается общей суммой, но владелец имеет право указать стоимость одного квадратного метра жилой площади. Имейте в виду, что при продаже участка с жилой постройкой на нем надо указывать стоимость участка и дома одной суммой, чтобы проще и удобнее было оформить договор.

Для составления договора купли-продажи обязательно нужно включить в документ существенные условия сделки, но не забывайте в текст документа вписывать дополнительные условия осуществления сделки.

Норм и правил составления договора и проведения самой сделки в ГК РФ много, помнить все не обязан ни покупатель, ни продавец. Именно поэтому впишите в договор дополнительные условия осуществления задуманной сделки, чтобы этим фактом подтвердить добровольное решение о принятии условий договора.

Уделите особое внимание детальному описанию каждого параграфа в договоре, чтобы не возникало разночтения. Обязательно примените комментарии и пояснения в договоре, чтобы описать и объяснить конкретные условия, включенные в договор. Заранее подготовьте документы, законы и статьи, которые подтверждают правомерность условий сделки, запишите ссылки на эти документы в тексте договора.

Учтите следующие моменты при составлении дополнений к документу:

- Составить документ со всеми данными, касающимися параметров объектов недвижимости, их адреса и оформить в

виде акта передачи от владельца покупателю и земли и дома;

- Документы, подтверждающие право распоряжения землей и садовым домом в отношении продавца;
- Удостоверение личности владельца участка и сада, копию этого документа;
- Кадастровый паспорт на участок земли, кадастровый и технический план помещения;
- Документ, который владелец получает после осуществления процедуры межевания земельного участка.

Если у владельца собственности нет документов в отношении жилого помещения и садового участка, то найдите нового продавца, так как без всех нужных бумаг нельзя совершить процесс регистрации приобретенной недвижимости.

Знайте, что оформлять договор купли-продажи придется в любом случае для приобретения земельного участка или садового домика, так как после приобретения нужно зарегистрировать собственность в реестре недвижимого имущества. Законодательство определяет договор как правоустанавливающий документ в отношении собственности, приобретаемой у владельца. Исключить этот документ из списка обязательных бумаг нельзя.

Знайте, что зарегистрировать покупку недвижимости в Росреестре допускается установленным образом, учитывая следующие вопросы:

- Способ и последовательность составления договора, использование заготовленных бланков;
- При необходимости составить предварительный договор;
- Определить, нужно ли осуществлять регистрацию договора в каждом конкретном случае;
- Подготовить определенные документы при покупке земли или садового домика рассроченным платежом.

Поймите, чтобы заполнить готовый бланк с договором купли-продажи, удобнее всего использовать образец, который можно скачать и самостоятельно распечатать на бумагу.

При этом учтите, какие важные составляющие элементы должны присутствовать в договоре:

- Название договора без сокращений. Полным наименованием указать объект, который планируется приобрести;
- Вписать место и дату формирования договора купли-продажи, в котором отразите все условия соглашения между продавцом и покупателем;
- Вписать личные и паспортные данные обеих сторон: покупателя и продавца;
- Четко и грамотно изложить суть соглашения сторон, описать предмет договора и условия его реализации, указав следующие данные:
 - Кадастровый номер участка;
 - Адрес участка;
 - Номер свидетельства права на недвижимость в ЕГРН;
 - Правоустанавливающая документация собственника в отношении участка или садового дома;
 - Указывается определенное имущество, в отношении которого передаются права от собственника покупателю;
- Права и обязанности сторон при совершении сделки, описанной в договоре купли-продажи. При этом продавец осуществляет предпродажную подготовку имущества, собирает все необходимые документы в отношении собственности. Покупатель платит назначенную продавцом сумму за приобретенное имущество, затем составляет и подписывает акт приема-передачи прав на недвижимость;
- В договоре прописывается, кто оплачивает оформление сделки, составление договора и иные сопутствующие расходы;
- Формулируются области ответственности каждого участника сделки с точным описанием обстоятельств наступления указанной ответственности;
- Отдельным пунктом указывается способ оплаты, валюта, срок оплаты;
- Составляется пункт, касающийся обстоятельств

непреодолимой силы, при наступлении которых стороны не несут ответственность;

- Допускается прописать в документе способ решения конфликта интересов, если в этом есть необходимость;
- Если нужно, то укажите срок действия договора или дату его прекращения, условия прекращения;
- Отдельно составьте перечень приложений и вместе с ними подайте с договоров другой стороне следки.

После составления документа, учтите, что необходимо подробно записать данные о каждом участнике сделки. В случае формирования документа третьими лицами, участия в сделке со стороны продавца или покупателя, необходимо предъявить доверенность, которая заверяется у нотариуса, с описанием пределов полномочий предъявителя. В договор необходимо включить сведения о представителе.

Если у покупателя нет денег на приобретение недвижимости по указанной стоимости, но при этом есть намерение в срок найти средства и приобрести имущество, тогда составьте предварительный договор в желании приобрести садовый участок или дом.

Договор предварительного намерения, по сути, не обязывает обе стороны выполнять взятые на себя обязательства.

Знайте, в случае приобретения в собственность садового дома и участка, на котором это помещение возведено, составьте договор купли-продажи в отношении дома с прилегающим участком, а не наоборот.

Учтите, что приобретая недвижимость в садоводстве, лучше оформите сделку купли-продажи в отношении участка земли, так как жилые постройки в садовых товариществах обычно не капитальные. Применяют их сезонно и не для постоянного проживания.

Перед тем как заключить сделку, проверьте наличие всех документов, необходимых со стороны продавца, проверьте наличие

подписи супруга на разрешение осуществить продажу имущества. Если собственники владеют землей или домом на участке в равных правах, то необходимо их письменное согласие с тем, что продавец действует в общих интересах.

В современном законодательстве в России отменено обязательное регистрирование договора купли-продажи у нотариуса. Обе стороны сделки несут риск того, что, отказавшись от услуг юриста или нотариуса, могут оказаться обманутыми, не учесть определенных нюансов составления договоров. Если договор составлен неверно, он признается незаключенным.

Чтобы стать собственником приобретенного имущества, нужно подать документы в Росреестр, включая договор купли-продажи.

Делая вывод, учтите тот факт, что все постройки, которые приобретены, но не внесены в договор в качестве приобретаемых сооружений, необходимо будет позже регистрировать. Это дорого, сложно и долго, есть шанс, что часть построек не удастся внести в соответствующие реестры.