

Образец договора купли-продажи земельного участка образец



Договор купли-продажи земельного участка является документом, который подтверждает передачу прав на земельный участок от продавца к покупателю. Земельный участок может как иметь пристройки, так и быть без них.

В соответствии с договором, земельный участок передается покупателю, который обязан заплатить за него ту сумму, которая указана в договоре.

Несмотря на то, что заверение данного договора в нотариальной конторе не считается обязательным и подобной формы не имеется, стороны по желанию могут заверить его у нотариуса.

Типовой образец договора купли-продажи земельного участка

Форма договора на продажу участка обязана соответствовать требованиям ГК РФ. В документе указываются следующие сведения:

- Место и время, когда был составлен договор;
- Данные обеих сторон с указанием фамилии, имени и отчества, адреса прописки и проживания, а для юридических лиц указываются реквизиты и данные человека, который представляет их интересы;
- Предмет договора с описанием продаваемого участка со всеми данными, в том числе реквизитами, метражом и другими;
- Информация об оплате, куда включаются способы оплаты, реквизиты, порядок расчета;

- Информация об обремененности объекта недвижимости;
- Информация, касающаяся обязанностей покупателя и продавца;
- Прочие важные сведения;
- Реквизиты сторон.

Договор о продаже участка с домом или без такового проходит процедуру регистрации в государственных органах после того, как оно подтверждено подписями с обеих сторон. Нотариальное заверение документа осуществляется на добровольных началах и не является обязательным.

Составьте договор купли-продажи у нотариуса и произведите подписание обеими сторонами (покупателем и продавцом) в 3 экземплярах.

Согласно статье 550 ГК РФ договор, не заверенный подписями, признается недействительным. Пристальное внимание надлежит уделить его сути и цене. Обязательно обозначьте адрес, по которому был зарегистрирован участок, область, номер согласно кадастру.

Важно прописать данные, устанавливающие права на документацию продавца, время регистрации в системе ЕГРП и номер, под которым ее засвидетельствовали.

Не помешает указать в соглашении, что это акт о приеме и передачи территории, иначе его нужно будет составлять отдельным экземпляром.

Передайте в федеральный реестр такие документы:

- Заявление, подающееся на регистрацию перехода права на собственность;
- 3 экземпляра договора, касающегося купли и продажи;
- Паспорта участников или доверенность, когда осуществляется подача документов представителями;
- Разрешение от имени мужа либо жены продавца на продажу, заверенное у нотариуса;

- Свидетельство, которое подтверждает право собственности;
- Паспорт кадастрового типа;
- Документы, которые устанавливают право продавца на продажу участка;
- Акт о приеме и передаче земли, если он не считается в то же время договором.

В Росреестре Российской Федерации выплачивается сбор размером 350 либо 2 тысячи рублей.

Надлежит к ранее указанным бумагам добавить акт, свидетельствующий об уплате взноса. Это позволит избежать недоразумений.

Подача в налоговую службу осуществляется любым из ниже приведенных способов:

- Прямым образом, по электронной почте, по обычной почте вместе с распиской об их получении. В течение 10 дней происходит оформление;
- Получите на руки свидетельство, подтверждающее о праве собственности. Когда работник учреждения государственного реестра скажет о необходимости туда обратиться, то это стоит произвести незамедлительно. Рассчитываетесь с продавцом участка. Это происходит тогда, когда имущество отдается покупателю.

Согласно акту, нужно передать участок другой стороне, если этого не было произведено ранее. При владении им более 3 лет необходимо оплатить НДФЛ, при этом вы получите право вычета налога. Его сумма является прибылью менее одного миллиона рублей с продажи участка. Нужно не позже 30 апреля следующего года передать декларацию.

Еще раз стоит напомнить, что любая сделка может быть оформлена только в том случае, если имеются документы, позволяющие распоряжаться покупаемым участком. Поэтому, согласно статье 37 ЗК РФ, покупать и продаваться могут лишь участки, которые стоят на учете в кадастровой организации, а значит, должны

быть расписаны необходимые данные в соответствии со статьей 554 ГК РФ.

Если покупаемый участок имеет более одного владельца, то согласие на продажу земли всех собственников, заверенное у нотариуса. То же самое касается и супругов, если земля считается их совместной собственностью, то в соответствии со статьями 34 и 35 СК РФ необходимо согласие второго супруга, заверенное у нотариуса.

Внимание! Если выставленный на продажу участок земли является долей по праву общей собственности, то согласно статье 250 гражданского кодекса, должны соблюдаться нормы законодательства, гласящие о приоритетном праве покупки доли прочими участниками собственности.

Гражданскому законодательству не требуются удостоверения договора купли и продажи, заверенное у нотариуса, исключениями являются договор аренды и содержания с иждивением.

Не исключается заверение нотариусом сделки по покупке или продаже в соответствии с желанием сторон. При этом нотариальное удостоверение соглашения о покупке и продаже обязано происходить в конкретном нотариальном округе, где находится участок.

Договор не требует регистрации в органах государственной власти, но исходя из статьи 131, пункта 1 статьи 551 ГК РФ, обязательной государственной регистрации должен пройти переход права собственности на недвижимость по соглашению. Регистрация проходит по местоположению земельного участка в соответствующем управлении Росреестра.

Особую внимательность важно проявить в следующих случаях:

1. Когда сравниваются данные кадастрового плана на земельный участок и свидетельства о праве собственности, производится скрупулезное исследование, по итогам которого они должны совпасть;

2. При покупке участка земли, получаемого по наследственному праву, надлежит убедиться в том, что продажа ведется законными наследниками и не идет судебных разбирательств с данным участком;
3. Ведется проверка местонахождения земельного участка, в том числе расположение сельскохозяйственных земель, природоохранных зон и других важных мест;
4. Необходимо проверить, не имеется ли в наличии ограничений на владение земельным участком, а также, не наложен ли на участок арест и прочие штрафные санкции.