

Образец соглашения о задатке при покупке дома с земельным участком

[Главная](#) » [Земля](#) » Скачать образец соглашения о задатке при покупке дома с земельным участком



Покупка объектов недвижимости, вне зависимости от того, для какой цели они будут использованы и к какому виду относятся, имеет множество тонкостей, ознакомиться с которыми необходимо заранее, а также большое количество рисков – необходимо позаботиться о том, чтобы их избежать, то есть принять меры для перестраховки.

Опираясь на сделки, которые имеют много общего с вашим случаем стоит лишь примерно, так как каждая из них имеет свои особенности, а в законах Российской Федерации часто происходят существенные изменения.

Важнейшей частью договора, заключающегося при покупке дома, землевладения, дачного участка, квартиры или любого другого жилого или нежилого объекта, является соглашения о выплате задатка. Данный документ оформляется отдельно от основного договора, но является одним из основных приложений к нему.

Соглашение о задатке при покупке дома с участком

Данная бумага обязательно оформляется письменно, заключить соглашение устно, не записав ни одного пункта, запрещено. Заверять документ у нотариуса не обязательно, однако, если речь о денежной сумме особо крупных размеров, то лучше всего перестраховаться и все-таки обратиться к юристу, работающему в

данной сфере.

Строгих требований к оформлению документа законодательство не предъявляет, отсутствует и единый образец заполнения.

Однако в соглашение обязательно должны быть внесены следующие сведения:

- Реквизиты граждан, заключающих сделку. Необходимо указать информацию, как о покупателе, так и о продавце: даты рождения, ФИО, номер и серию документа, удостоверяющего личность, адрес по прописке;
- Размер денежной суммы, уплачиваемой в качестве задатка. Он определяется продавцом и покупателем самостоятельно, однако от крупных выплат лучше воздержаться, так как все-таки существует небольшой риск потерять деньги;
- Предмет заключаемого соглашения. Это может быть любая недвижимость, за которую уплачиваются денежные средства. Необходимо прописать всю информацию о наделе или доме как можно более подробно. При описании землевладения необходимо указать:
 - Номер, под которым оно занесено в кадастровый реестр;
 - Тип разрешенного пользования;
 - Координаты расположения, чаще всего адрес;
 - Размер территории;
- Если предметом сделки является дом, то необходимо указать, сколько он имеет этажей. Также гражданин, являющийся продавцом, должен указать сведения о документе, который подтверждает его право собственности на конкретный объект недвижимости;
- Ответственность, которую несет каждая из сторон соглашения. В этом пункте необходимо четко зафиксировать положение о том, что если указанная в данном документе сумма не будет передана продавцом покупателю, первый должен будет выплатить двойной задаток, а если условия сделки нарушены приобретающей стороной, то деньги остаются у прежнего владельца недвижимости;

- Сроки, необходимые для заключения договора купли-продажи. Имеется даже возможность установить конкретную дату подписания данной бумаги. Времени, оставшегося до подписания должно хватить для того, чтобы все препятствия, мешающие оформлению сделки, были устранены;
- После написания всех пунктов стороны должны поставить подпись и проставить дату заключения соглашения.

Данный документ составляется в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон, подписывающих договор. Если продавец или покупатель нарушает какие-либо пункты заключаемой сделки по поводу купли-продажи объекта недвижимости, бумага будет являться главным основанием, по которому можно обратиться в орган судебной власти для защиты прав и с целью получить денежное возмещение.

Соглашение о внесении задатка заключается заранее, до того, как будет составлен сам договор. Данная бумага является гарантом того, что сделка будет осуществлена, а при ее срыве виновная сторона будет нести ответственность.

Так как жизнь полна неожиданностей, и исключить непредвиденные обстоятельства не представляется возможным, то подобный документ будет лишним подтверждением серьезности намерений сторон, а также основанием для запуска судебного разбирательства в случае невыполнения продавцом или покупателем своих обязательств, особенно касающихся финансовой стороны вопроса.

Соглашение, составленное в письменном виде, поможет возместить убытки и компенсировать время, потраченное на сделку.

Если подобный договор между сторонами не был заключен, то передавать какие-либо денежные средства гражданину, продающему участок, или иному лицу строго запрещено. Отсутствует документ – отсутствуют и финансовые обязательства между сторонами.

Доверие, оказанное продавцу не всегда оправданно: слишком часто встречаются мошенники и недобросовестные граждане,

которые, получив деньги, отказываются продавать земельное владение либо заключают договор о продаже с третьим лицом. При отсутствии соглашения доказать факт передачи задатка потенциальному продавцу не представляется возможным.

Перед подписанием данного акта еще раз перечитайте все внесенные в него пункты и удостоверьтесь в правильности указанных реквизитов, сравните все данные с оригиналами документов.

Поводом для того, чтобы засомневаться в прозрачности сделки, служит отсутствие данных оригиналов – копию намного проще подделать. В любом случае, бумага, не являющаяся оригиналом, должна быть заверена нотариально. Стоит помнить, что на рынке недвижимости очень часто наблюдается такое явление, как мошеннические сговоры.

Чтобы убедиться в том, что соглашение, в котором фиксируется факт выплаты задатка, является необходимым документом при заключении сделок, связанных с покупкой земельного владения, дома или объекта недвижимости любого другого типа, нужно узнать, что вообще такое задаток. Если обратиться к законодательству Российской Федерации, то упоминание о нем можно найти в последней редакции Гражданского кодекса.

В данном нормативном правовом акте записано, что задаток – фиксированная денежная сумма, которая выплачивается продавцу объекта недвижимости методом безналичного расчета покупателем, гарантирующая заключение в будущем сделки, связанной с куплей-продажей имущества.

Если гражданин, решивший совершить покупку недвижимости, вносит задаток, не подписав при этом соответствующего соглашения, не получив расписку или другой бумаги, которая фиксирует факт передачи денежных средств, то по закону он не сможет при необходимости вернуть уплаченную сумму.

Подтвердить факт передачи денег можно только документально. Если никаких письменных доказательств нет, продавец может

оставить задаток себе, а гражданин, выплативший его, имеет право обратиться в суд с исковым заявлением, в том случае, если уверен, что сможет каким-либо другим способом подтвердить факт передачи денежных средств.

Суд обязательно примет во внимание следующие обстоятельства дела: какая из сторон виновна в том, что сделка не была заключена, размер ущерба, нанесенного как продавцу, так и покупателю. Очень трудно будет доказать правоту в суде без документальной базы, особенно если переговоры между сторонами велись только устно, без оформления каких-либо бумаг.

В законах РФ не упоминается, какого размера должен быть задаток: стороны должны договориться о его величине между собой. Документ является гарантом выполнения обязательств, наложенных на каждого субъекта сделки, а также подтверждает сам факт перечисления денежных средств.

В статье 380 Гражданского кодекса РФ сказано, что залогом называется денежная выплата, произведенная одной стороной в пользу другой, которая входит в платежи, прописанные в договоре купли-продажи, и служит доказательством того, что сделка будет совершена.

В случае, когда передача денег не оформлена документально, вернуть средства по закону не удастся. Еще одним доказательством передачи, помимо соглашения, может послужить расписка, полученная от гражданина, продающего недвижимость.

Если продавец оказался мошенником, и задаток его передан без заключения соглашения, то истцу будет крайне сложно доказать факт выплаты денежных средств. Слова, не подкрепленные соответствующими бумагами, скорее всего не будут приняты в расчет.

Задаток в большинстве случаев составляет примерно 5-10% от стоимости самого объекта недвижимости. Он отличается от аванса, предоплаты и других похожих сделок в первую очередь особенностями возврата уплаченной денежной суммы. Возникает

подобная ситуация в случае, когда одна из сторон отказывается от заключения сделки.

У кого останутся денежные средства, зависит от того, по чьей вине была расторгнута сделка:

- При инициативе покупателя – задаток остается у продавца;
- При инициативе продавца – задаток возвращается в двойном размере.

Данные условия соглашения в значительной мере дисциплинируют субъектов сделки, заставляя со всей серьезностью относиться к наложенным на них обязательствам.

Если при заключении сделки не возникает никаких конфликтных ситуаций и прочих недоразумений, из суммы, которую обязан выплатить покупатель за объект недвижимости, вычитается задаток. В данном случае сторона, совершающая покупку, ничем не рискует, если, конечно, не решит воспрепятствовать заключению сделки.