

# **Предварительный договор купли-продажи дома с земельным участком**



Предварительный договор купли-продажи не имеет большой популярности, хотя в ряде случаев его заключение просто необходимо. В нем стороны заранее могут описать все нюансы и вопросы относительно основного договора. Также стоит заметить, что предварительный договор имеет полную юридическую силу.

## **Типовой образец предварительного договора купли-продажи дома с земельным участком**

**Предварительный договор купли продажи чаще всего заключается именно в вопросе сделок касательно недвижимости. Он дает возможность участникам взять время на сбор всех документов и денежных средств.**

По факту, текст предварительного договора купли продажи дома с земельным участком практически идентичен основному договору. Но в отличие от основного, который по факту и подтверждает сделку купли-продажи, предварительный договор выступает всего лишь намерением участников.

Здесь также описываются условия сделки, обязанности сторон, цена и объект продажи, как и в основном. Участники обязательно должны поставить свои подписи под этим документом.

Заключается такой договор чаще всего, чтобы подтвердить серьезность намерений каждой из сторон подписать основной договор на определенных условиях.

В случае процесса купли-продажи земельного участка, сторонам придется столкнуться с тем, что оба объекта неразрывно связаны. Но при этом описание каждого в договоре должно идти отдельно.

***Рассмотрим перечень основных пунктов, которые должны быть включены в договор купли-продажи дома с земельным участком:***

- Название договора. Обязательно следует указать, что данный документ является именно предварительным договором купли-продажи;
- Дата и место подписания. Указывает дата, когда договор подписан, а также населенный пункт, где бумага подписывается;
- Предмет договора. Детально описывается предмет договора, в частности дом с земельным участком. Описывать объекты необходимо по отдельности на основе технических документов. Также можно вписать дополнительные данные об объекте, если стороны посчитают нужным это сделать;
- Цена. Указывается фиксированная стоимость дома и земельного участка. Если описываются объекты по отдельности, то цена указывается общая. Важно, чтобы данная цена была написана как цифрами, так и прописью. Цена не может меняться, переходя из предварительного договора в основной. Если стоимость указывается не в рублях, то обязательно пишется валюта. Но при этом расчет будет произведен в рублях, по курсу Национального банка;
- Срок подписания основного договора. Важно указать точную дату, когда будет подписан основной договор купли-продажи. Также эта дата будет конечной датой действия предварительного договора купли-продажи;
- Дополнительные условия. Договор купли-продажи является свободным документом, в который участники могут вписать любую интересующую их информацию. Главное, чтобы указанная информация не противоречила действующему законодательству.



[Скачать бланк договора купли-продажи дома с земельным участком.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи дома с земельным участком с задатком.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи дома с земельным участком с авансом.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи дома с земельным участком по ипотеке.](#)

На какие же моменты необходимо обратить внимание при заключении такой сделки. Прежде всего, необходимо проверить является ли лицо, продающее данную недвижимость ее собственником. Для этого необходимо заказать выписку из единого государственного реестра прав.

Такой документ можно получить в любом отделе Федеральной службы кадастра и картографии, вне зависимости от места нахождения объекта недвижимости.

Не советуем доверять свидетельству о праве собственности на потенциальный объект купли-продажи, так как с некоторых времен, предшествующие сделки свидетельства компетентными органами не изымаются, они остаются на руках у прежних собственников.

Выписка из ЕГРП дает сведения о правах на объект недвижимости на момент ее запроса. Так же в данной выписке можно найти информацию об обременениях, арестах и правопритязаниях третьих лиц.

Самое важное, что нужно сделать перед подписанием предварительного договора, это детальное ознакомление с каждым его пунктом. В случае если какой-то пункт не удовлетворяет одну из сторон, не стоит спешить его подписывать. Только когда все пункты будут описаны так, чтобы их условия удовлетворяли

каждую из сторон, можно переходить к подписанию.

Немаловажным является то, чтобы информация, содержащаяся в предварительном договоре, была достоверной и соответствовала действительности. Если в договоре указана заведомо ложная информация, покупатель вправе впоследствии отказаться от подписания основного договора, ведь предварительный был подписан фактически на другой объект.

***Существуют также и определенные риски, которые могут подстергать покупателя. Давайте разберемся, что это за риски и как их избежать:***

- Старые технические документы. Часто бывают ситуации, когда по техническому паспорту расположение объектов одно, а по факту другое. Таких ситуаций стоит избегать, ведь это несанкционированные постройки или изменения в планировке. Если приобрести такой объект, то придется заплатить ряд штрафов, а после еще и оформить множество документов перед тем, как дом с участком перейдут в собственность нового владельца. От такого варианта лучше всего отказаться, хотя проблему можно и решить. Решение заключается в том, что следует указать в предварительном договоре условия, что продавец в момент заключения основного договора предоставит новый технический паспорт, который будет соответствовать объекту;
- Прописанные несовершеннолетние дети или люди, которые отбывают наказание в тюрьме. В случае с несовершеннолетними детьми, ситуация может затянуться. Ведь выписать ребенка не так просто, помимо оформления множества документов, необходимо получить подтверждение в органах опеки и попечительства, которое часто выдают очень долго или вовсе не выдают. В случае с заключенными, они выписываются из дома не время отбывания срока, а после снова прописываются по месту старого жительства, при этом смена владельца никак не влияет на данный процесс. Чтобы избежать этой неприятности необходимо просить архивную выписку по

жильцам данного дома, которые прописаны по данному адресу;

- Наличие обременений. Приобретение дома с различными обременениями вопрос достаточно сложный. Самый безобидный вариант, это случай, когда есть неуплата по коммунальным платежам. Более сложные ситуации происходят тогда, когда дом может находиться в залоге. Если сделка оформляется без участия нотариуса, проверить это сложно, а искать после виноватых в случившемся можно годами. Чтобы избежать этого следует попросить владельца предоставить документы, которые подтверждают отсутствие каких-либо обременений.

## **Покупка**

**Бывают ситуации, когда покупатель не успевает собрать необходимую сумму до дня заключения основного договора. В таких случаях специалисты рекомендуют отдавать задаток и не продлевать сделку. Если же было решено сделку продлить, не стоит дальше идти навстречу покупателю и селить нового хозяина в данный дом. Это одна из уловок мошенников.**