

Предварительный договор купли-продажи дома с земельным участком

[Главная](#) » [Документы](#) » Образец предварительного договора купли-продажи дома с земельным участком



Если человек не является юристом, то подписание таких документов, как договоры купли-продажи недвижимости может вызывать определенную долю беспокойства – все ли с договором в порядке, нет ли рискованных условий, будет ли зарегистрировано право в Росреестре?

Опасения граждан совершенно понятны – законодательство в России имеет далеко не самые лучшие формулировки, а зачастую еще и грешит противоречиями одних нормативных актов другим.

Чтобы безошибочно составить договор, лучше всего обратиться к профильному юристу, но и самим гражданам будет полезно знать правовую природу данного договора.

Типовой образец предварительного договора купли-продажи дома с земельным участком

Прежде, чем разбирать содержание соглашения, нужно обозначить общую юридическую суть предварительных договоров и их отличия от договоров обычных.

Согласно ст.249 Гражданского кодекса РФ (далее – «ГК РФ»), договор предварительный имеет своей целью подтвердить договоренности сторон, его заключающих, в будущем осуществить заключение соглашения, которым будет предусмотрена передача

прав на имущество.

Для чего заключать предварительные договоры? Почему нельзя сразу заключить полноценный договор и передать все права по нему? Дело в том, что стороны могут быть просто не готовы в настоящий момент осуществить полноценную сделку. У покупателя, например, нет всей необходимой суммы на оплату недвижимости, а продавец может не успеть подготовить всю требуемую документацию для передачи ее покупателю.

Таким образом, этот договор является неким гарантом того, что стороны действительно совершат сделку, но сделают это в будущем. Объект договора и сумма уже должны быть оговорены сторонами в предварительном договоре.

Согласно ст.429 ГК РФ подобный договор должен заключаться в той же форме, что и основной договор. Отличие будут состоять в том, что его не нужно подавать в органы Росреестра для регистрации перехода права, поскольку переход права будет осуществляться по основному договору, а сейчас составлено лишь соглашение о намерениях.

Каким образом можно будет подтвердить готовность сторон заключить после предварительного договора, основную сделку?

Согласно ст.380 ГК РФ, в качестве обеспечительной меры, что будет призвана обеспечить составление основного соглашения в будущем, можно предусмотреть задаток – денежную сумму, которая передается стороной в счет причитающихся с нее платежей по договору.

При последующем заключении основного договора, задаток будет выступать авансовым платежом, который внесен в качестве предварительной оплаты за приобретаемую недвижимость.

Однако если в предварительном договоре будет оговорено, что это именно задаток, а не обычный предварительный авансовый платеж, то к сторонам будет применяться дополнительная обеспечительная мера.

Если вопреки условиям предварительного соглашения основной договор заключен не будет, то с задатком поступают следующим образом:

- в том случае, если договор не будет заключен по вине предполагаемого покупателя, то полная сумма задатка остается у предполагаемого продавца;
- в том же случае, если сам будущий продавец выступил виновником срыва основной сделки, то он обязан вернуть задаток покупателю в двойном размере.

Задаток является отличным инструментом, который позволяет обеспечить условия исполнения предварительного договора, коим не нужно пренебрегать.

Относительно всех остальных условий сделки, то они должны быть прописаны в таком же виде, как и при заключении основного договора.

В частности, договор должен содержать следующие условия:

- Преамбулу с информацией о сторонах сделки. Здесь нужно указать их ФИО, если договор заключается между физическими лицами паспортные данные, место регистрации;
- Предмет сделки. Необходимо подробным образом прописать, какие действия с объектами договора планируется осуществить – что право собственности по основному договору перейдет от продавца к покупателю;

Самым подробным образом необходимо идентифицировать объекты недвижимости – сам земельный участок и дом.

Нужно прописать кадастровые номера, адрес, площадь, правоустанавливающие документы, на основании которых продавец владеет данными объектами, а также возможные обременения (аренда, сервитут, залог).

- Сумма сделки, порядок расчетов, указание на уплату задатка;

- Сроки реализации намерений (в какие сроки должен быть заключен основной договор купли-продажи);
- Права и обязанности сторон (заполняются по усмотрению составителей соглашения);
- Обстоятельства непреодолимой силы, которые делают заключение основного договора невозможным (при необходимости);
- Заключительные положения, порядок вступления договора в силу, расторжение договора;
- Подписи сторон с расшифровкой.

Договор должен быть составлен в письменной форме, нотариальной формы он не требует, так же, как и государственной регистрации. Количество экземпляров – как минимум, по одному для каждой стороны.

Договор должен быть заключен таким образом, чтобы из него четко можно было бы определить волеизъявление сторон и предмет сделки. Особое внимание нужно уделить условиям расторжения договора.

Подписать договор сторону могут как лично, так и через своих представителей, которые имеют нотариальную доверенность.

В шапке договора также нужно будет указать место и дату составления документа.

Если под подписью каждого лица не поставить дату подписания, то будет считаться, что договор подписан в тот день, что указан в шапке документа.

В том случае, если стороны желают быть абсолютно уверены, что договор составлен по всем правилам, можно обратиться к нотариусу и оформить его в нотариальной форме, однако, повторимся, это делать не обязательно.

Помимо формулировок договора, что должны толковаться однозначно, в предварительный договор также необходимо включить условия о документах, которые продавец обязан будет

подготовить и передать покупателю.

Регистрация перехода права не может производиться без постановки объектов на кадастровый учет, соответственно, нужно удостовериться, что и земельный участок и дом внесены в кадастр (можно проверить с помощью онлайн-сервисов или получить выписку из ЕГРН от Росреестра – ее может получить каждый гражданин на любой интересующий объект).

Если кадастрового учета не производилось, то продавец должен заключить договор с кадастровыми инженерами или органами БТИ для осуществления данных работ – это условие также можно включить в предварительный договор.

В том случае, если объекты, которые будут являться предметом сделки, на учете состоят, продавец должен подготовить к передаче комплект подтверждающих документов.