

Предварительный договор купли-продажи дома с земельным участком

[Главная](#) » [Земля](#) » Предварительный договор купли-продажи жилого дома с земельным участком



Не редкость, когда стороны оговаривают условия покупки дома, при этом одна из сторон не может в полной мере выполнить условия договора. Чаще такая ситуация возникает из-за нехватки полной суммы стоимости дома. Возможны и другие причины, по которым сделка может сорваться.

Чтобы избежать такой ситуации существует способ составить предварительный договор, в тексте которого будут оговорены сроки выполнения обязательств каждой стороны сделки.

Предварительный договор купли-продажи дома и земельного участка

Несмотря на то что предварительный договор технически идентичен обычному договору купли-продажи имущества, внимательно изучите все составляющие такого типа договора. Обязательным пунктом является указание реквизитов сторон.

Помните, что информация вносится в текст документа и о продавце, и о стороне покупателя, при этом должны содержаться следующие данные:

- Информация о том, как зовут представителей каждой стороны;
- Паспортные данные;

- Адрес прописки и фактического проживания, если эти данные не совпадают;
- Дата и место рождения;
- Если стороны представлены юридическими лицами, то предоставляется полная информация о наименовании организации, ФИО директора организации, реквизиты;
- В случае применения помощи третьих лиц в качестве представителей при совершении сделки, подготовьте доверенность, ее копия нужна будет при подаче документов на оформление договора в качестве приложения.

Если стороны представлены физическими или юридическими лицами, пользующимися услугами посредников, то все представители должны нотариально заверить свои доверенности.

Далее внимательным образом изучите пункт, в котором описывается предмет договора. Именно в тексте этого пункта содержится информация, которая коренным образом отличает договор купли-продажи от предварительного договора на проведение сделки. Запомните, что в описании предмета предварительного договора указывается намерение совершить сделку купли-продажи, а не детально описывается сам дом или земельный участок.

Суть предварительного договора заключается в фиксировании намерения в перспективе приобрести дом и участок либо иное имущество.

Однако, несмотря на то, что описывается намерение купить дом или землю, в документе нужно указать следующие характеристики самих объектов:

- Номер регистрации в земельном кадастре;
- Адрес географического местоположения объекта;
- Общая площадь объекта;
- ВРЗ относительно участка земли.

Если есть капитальное строение, которое сдано в эксплуатацию, то необходимо предоставить следующие данные:

- Адрес расположения строения;
- Общая и полезная площадь помещения;
- Количество этажей в помещении.

Обязательно продавец должен представить документы, подтверждающие его права на продаваемую собственность. В случае отсутствия необходимых сопроводительных документов для проведения сделки, в предварительном договоре указывается эта информация.

Имейте в виду, что следующим обязательным пунктом является указание цены совершаемой сделки. Именно для фиксирования стоимости сделки большинство лиц заключают предварительный договор. Важно указать конечную цену сделки, определить порядок выплат, указать условия, при которых цена может измениться. Далее запомните, что нужно указать период для выполнения условий сделки.

Сроки указать в бумаге можно путем точного определения даты проведения сделки, допускается определить период в течение нескольких дней, недель или месяцев. Иногда применяется вариант в виде реализации заранее определенных условий.

Если в предварительном договоре нет строго определенного срока выполнения условий сделки, то автоматически считается, что документ заключен на год.

Далее, уточните максимально детально права и обязанности сторон договора, которые предусмотрены ГК РФ и отдельными пожеланиями сторон, не противоречащими законодательству. При этом основным обязательством является заключение основного договора в срок.

Далее, укажите ответственность сторон и последствия, которые наступают при невыполнении условий предварительного договора. Обязательно нужно фиксировать в договоре размер штрафа и начисляемых пени за день просрочки.

Учтите, что в предварительном договоре могут быть указаны

дополнительные заключения. Например, нужно ли применять нотариальное заверение при составлении документа или нет.

Предварительный договор составляется для продавца и покупателя, которые готовы совершить куплю-продажу дома и участка земли, при этом условия должны устраивать покупателя.

Сделка может быть отложена при наступлении следующих обстоятельств:

- Нет денег у покупателя в наличии, но есть документы о том, что деньги появятся. Такое бывает в случае, когда покупатель оформляет кредит, который предварительно одобрил банк;
- Продавец не нашел необходимые документы, которые придется оформлять в качестве дубликатов;
- Одна из сторон откладывает сделку по причине невозможности ее совершить из-за физического состояния (болезнь, командировка).

Правильно составленный предварительный договор позволяет покупателю заниматься поиском определенной суммы для приобретения дома и земли. Продавец имеет возможность готовить документы и заниматься подготовкой земли и дома к продаже, рассчитывая на получение конкретной суммы средств.

Законодательно содержание предварительного договора прописано в КГ РФ в статье 429. Необходимо серьезно относиться к составляемому документу, так как предварительный договор является обязательным к исполнению документом. Знайте, что в таком типе договора нельзя прописывать условия получения задатка.

Задаток, его размер, условия возврата оформляются в порядке составления договора задатка в соответствии с нормами действующего законодательства.

В случае объединения условий разных по типу договоров в тексте предварительного договора в суде такая бумага не будет иметь

юридической силы, обязательной для выполнения сторонами договора. Если собственник земли и сооружения на ней получил денежные средства в качестве задатка за намерение приобрести его собственность, то в случае судебного разбирательства обязан будет вернуть деньги потенциальному покупателю.

Если покупатель передал деньги в качестве задатка продавцу в рамках предварительного договора за намерение приобрести землю и дом на ней, то продавец обязан будет вернуть средства даже при невыполнении договора сторонами.

Знайте, что предварительный договор обяжет стороны совершить основную сделку, которую они наметили провести в недалеком будущем относительно прав собственности, которые продавец должен будет передать покупателю на определенных условиях.

Чтобы составить предварительный договор купли-продажи жилого помещения или постройки с участком земли, на которой такое помещение воздвигнуто, необходимо составить договор, аналогичный договору купли-продажи квартиры. Однако, как только в тексте документа речь идет о земельном наделе, существенная часть договора меняется.

Изучите отдельные важные моменты при составлении предварительного договора на приобретение участка или дома с участком. Обратите внимание на то, что в графе с полным описанием жилого помещения указываются данные относительно здания, дома, иного жилого помещения, кроме этого, обязательно указывается наличие участка земли.

Учтите, что при оформлении сделки по приобретению участка земли и дома на нем необходимо иметь в наличии для продавца все бумаги и свидетельства, относящиеся к дому, как объекту недвижимого имущества, так и к участку земли.

Если у продавца не хватает документов, то сделка не может быть проведена. Очень важно оформить два технических плана с указанием площади, размеров и для участка земли границ объектов недвижимости. Нельзя в одном документе отражать

чертеж и параметры дома и земельного надела.

Имейте в виду, что в предварительном договоре указывается предполагаемая цена всей сделки, отдельно прописывается стоимость дома и отдельно стоимость участка указывается в бумагах.

Нельзя просто указать стоимость проведения сделки одной суммой, если речь идет о земле и капитальных объектах на ней. Включать в предварительный договор пункт о выплате задатка, даже если пункт не заполняется, запрещено законодательно.

Сумма задатка и факт его выплаты в рамках предварительного договора не рассматривается в рамках проведения указанной сделки. При расторжении предварительного договора задаток продавцом может быть не возвращен.

Многие неопытные участники сделки купли-продажи в формате составления предварительного договора заключают его фактически, не придавая юридического значения сделке. Знайте, что за несоблюдение предварительного договора можно требовать от нарушившей его стороны материальную компенсацию.

Внимательное отношение к пунктам предварительных договоренностей важно проявлять и покупателям и продавцам недвижимого имущества, чтобы не оказаться жертвами мошенников.

Детально по порядку изучите необходимые действия, которые требуются для осуществления купли-продажи жилого строения с участком земли, на котором оно возведено:

- Найдите или восстановите документацию относительно участка и дома;
- Определитесь с тем, кто будет покупатель (или продавец);
- Опираясь на вышеперечисленные особенности предварительного договора купли-продажи, заключите его;
- Сформулируйте и оформите основной договор на приобретение недвижимого имущества;

- Оплатите всю сумму сделки, получите ключи от приобретенной недвижимости;
- Зарегистрируйте право собственности на приобретенное имущество путем передачи такого права от продавца покупателю.

Внимательным образом подготовьте следующие бумаги, которые необходимо применять в процессе заключения предварительного договора и для последующих правовых действий:

- Правоустанавливающие документы на дом и на земельный надел. В качестве таких документов применяется свидетельство на право собственности, договор дарения, мены иной вариант гражданского договора;
- Кадастровую документацию на жилую недвижимость и на участок земли;
- Оформить справку по форме №9, в которой указаны граждане, прописанные и проживающие на площади жилого помещения;
- Оформите согласие всех проживающих в доме граждан на осуществление купли-продажи дома и участка земли. При этом необходимо установить в письменном виде сроки, в рамках которых жильцы обязуются выписаться из жилого помещения и покинуть его;
- Выписка из ФНС об отсутствии задолженности в отношении жилого помещения и земельного надела;
- Выписка из ЕГРН об отсутствии или наличии обременений в отношении объектов недвижимости;
- Кадастровый паспорт на земельный участок, если его нет, то необходимо уведомление из кадастровой службы, которое удостоверит такую информацию.

После совершения сделки в полном объеме, отправляйтесь в Росреестр для оформления перехода юридических прав собственности на недвижимые приобретенные объекты на нового владельца.

С собой необходимо взять следующие бумаги:

- Документы на дом и землю, в которых указаны доказательства того, что продавец является собственником продаваемого имущества;
- Заявление на совершение перехода прав собственности;
- Кадастровые документы на землю;
- Предварительное соглашение о приобретении объектов недвижимости;
- Акт передачи участка земли и дома после проведения сделки купли-продажи;
- Нотариально заверенное согласие супругов на осуществление сделки по купле-продаже недвижимости;
- Перечень жильцов продаваемого дома, сформированный на основании записей домовой книги;
- Квитанцию об уплате госпошлины.

Делая вывод, помните, что официального формата договора нет, используются примерные типы договора, которые должны содержать определенные пункты. Важно понимать, что вносить дополнительные изменения в текст могут обе стороны на этапе заключения предварительного договора.

Главное, что нельзя применять такие условия, которые противоречат действующему законодательству. Предварительный договор обязательно составляется в двух экземплярах, но если участвует нотариус, то нужно три экземпляра.