

Предварительный договор купли-продажи дома с земельным участком

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



Договор купли-продажи оформленный предварительно не слишком распространен в нашей стране, хотя в нем есть огромный смысл.

Допустим, могут существовать ситуации, когда сразу заключить основную сделку желание есть, а возможность не позволяет, например, не готовы кадастровые документы участка, следовательно, продавец не может начать осуществлять сделку или покупатель не оформил до конца все соответствующие документы для получения ипотечного кредита.

Во избежание срыва основной сделки, оговорите все этапы сделки заранее в данном виде договора, например, определите стоимость дома или землевладения укажите непосредственно здесь.

Так как же правильно оформить предварительный договор-купли продажи? Давайте разберемся, как Вы сможете это сделать при оформлении сделки в отношении участка земли и возведенного на нем жилого дома.

Существенных отличий предварительная и окончательная сделки в своем оформлении практически не имеют. Договора имеют название, условия, обязанности сторон и так далее. А вот что касается предмета соглашения, то здесь и вырисовывается это самое существенное отличие.

Итак, в предварительной сделке купли-продажи дома расположенного на земельном участке предмета два, это:

Физически разделить этих два объекта невозможно, то есть когда вы приобретаете земельный участок приобретается и строение, расположенное на нем. Следовательно, и предварительным договором и окончательным данный факт следует, несомненно, учесть.

Типовой образец предварительного договора купли-продажи дома с земельным участком

Далее предоставляется образец стандартного договора купли-продажи строения возведенного на земельном участке и непосредственно самого земельного участка.

Данная сделка должна быть осуществлена между покупателем и непосредственно собственником обоих объектов недвижимости.

Порядок действий по работе с материалом:

- скачайте файл-образец с типовым договором;
- откройте документ и заполните пустые места информацией, соответствующей лично Вашему договору купли-продажи.

Итак, перечисляем пункты, что в обязательном порядке присутствуют в договоре предварительного заключения сделки купли-продажи недвижимого имущества:

- название, дата, место оформления;
- полные данные о присутствующих сторонах;
- предмет предварительного договора, описание технических характеристик, в соответствии с приложенными документами;
- предварительное определение промежутка времени, за который основной договор должен быть подписан;
- так же здесь должна быть указана стоимость участка и строения на нем, которые впоследствии останутся неизменными;

- прочие необходимые условия;
- подписи сторон, подтверждающие согласие с условиями договора.

Помимо всего прочего стороны имеют определенную законодательством возможность заключать между собой абсолютно любые договоренности, которые соответствуют действующему Российскому законодательству.

Правовыми актами и нормами разрешено выбрать любое направление при заключении письменных договоренностей.

От выбранного документа и вписанных в него условий зависит дальнейший ход развития событий

Это, несомненно, является плюсом.

Структура и содержание

Предварительный договор практически не отличается от основного. Его оформление, структура, а так же и требования, которые предъявляются к составлению, одинаковы с основным.

Типовая структура выглядит следующим образом:

Здесь укажите следующие сведения о сторонах:

1. фамилию, имя, отчество;
2. место регистрации и фактического места жительства;
3. серия и номер общегражданского паспорта;
4. число рождения.

В случае присутствия в сделке юридических лиц, тогда впишите реквизиты предприятия и данные о представителе с указанием должности.

В большинстве случаев для осуществления деятельности от лица предприятия на ответственное лицо оформляется заверенная нотариусом доверенность, позволяющая проводить подобного рода сделки.

Что касается основного договора по совершению купли-продажи, то в этом случае предмет – это конкретный участок и дом который на нем расположен. Следовательно, здесь описывают все характеристики полностью.

Относительно предварительного соглашения, здесь предмет – это намерение, или другими словами, желание сторон совершить сделку. Однако характеристики подлежащего продаже недвижимого имущества здесь так же должны указываться.

Для землевладения укажите следующую информацию:

- кадастровый номер;
- месторасположение и присвоенный адрес;
- площадь;
- вид разрешенного владения.

Для дома указывается следующее:

- адрес;
- общая площадь;
- количество этажей.

Помимо вышеперечисленного, продающая сторона указывает, на каком основании она владеет недвижимым имуществом и подтверждает это перечнем соответствующих документов. В случае отсутствия документов подтверждающих права – это так же указывается в договоре.

Этот пункт является основной причиной, по которой стороны заключают данное соглашение. Здесь ее укажите либо в фиксированном виде, либо привяжите к определенным факторам, например к курсу валют или к проценту инфляции.

В данном пункте учтите следующие факторы:

В случае когда:

- продавцов более одного, а именно жилая недвижимость принадлежит на праве долевого или совместного владения;

- покупателей более одного, а именно жилая недвижимость приобретается в долевое владение;
- одной из сторон является законный представитель, по нотариально заверенной доверенности;
- взамен предоплаты внесен задаток;
- одной из сторон является лицо, не достигшее 18 лет, тогда в предварительный договор купли продажи жилого недвижимого имущества следует внести изменения аналогичные, осуществляемым в основном договоре купли-продажи жилья.

После того как соответствующие изменения внесены, напоминаем, что по тексту укажите обязательно нужный падеж и число, а также поправьте окончания на соответствующие.