

Предварительный договор купли-продажи земельного участка с задатком



Предварительное соглашение используется при заключении различных правоотношений, в том числе и при продаже недвижимых объектов.

Такое соглашение при заключении договора о купле-продаже участка земли предоставляет гарантии лицу, являющемуся покупателем, а также не ограничивает свободу продавца.

Далее будет представлена информация, как заключить соглашение о купле-продаже участка земли с задатком, составить перед сделкой предварительный договор.

Типовой образец предварительного договора купли-продажи земельного участка с задатком

Предварительное соглашение заключается по тем же принципам, что и основной документ, на основании которого передаются права на недвижимый объект.

В документе должны быть представлены следующие положения, которые предусматриваются законодателем:

- В верхней части документа должна быть указана дата и наименование соглашения;
- Далее необходимо указать все данные о сторонах, участвующих в сделке. Сведения указываются в соответствии с документами, которые подтверждают их личности;

- Обязательно должны быть включены сведения о предмете соглашения. В качестве предмета должны быть указаны данные участка земли, права на который передается другому лицу (вносятся сведения кадастровые, технические, а также о собственнике и документах, которые это право подтверждают). В тех случаях, когда на участке имеются возведенные постройки, стороны должны внести в документы сведения и о них. Информация также вносится на основании технической и кадастровой документации. В этом случае покупатель должен проверить, поставлены ли они на кадастровый государственный учет;
- В обязательном порядке должна быть указана информация о стоимости передаваемого объекта;
- Права и обязанности каждой стороны соглашения.

Продавец должен, для участия в сделке, осуществить следующие действия:

- Обеспечить государственный кадастровый учет продаваемой земли;
- Собрать необходимый пакет документов;
- Осуществить заключение основного соглашения, предусмотренное предварительным договором;
- Осуществить передачу участка земли, после заключения соглашения на основании акта приема-передачи. Обратите внимание, что сам порядок передачи участка может быть предусмотрен, как в предварительном соглашении, так и в основном;
- Осуществить подачу, установленного пакета документа для того, чтобы зарегистрировать передачу права собственности покупателю.

Покупатель, заключая соглашение должен:

- Не отказаться от заключения основного договора;
- Принять участок земли, указанный в договоре и передаваемый на основании акта о приеме-передаче;
- Передать продавцу полную стоимость участка земли,

которая предусмотрена договором.

Помимо вышеуказанных положений, стороны должны:

- Определить процедуру внесения и получения денежных средств. Стороны должны определить форму расчета. В случае, когда стороны согласовали условие задатка, должны быть определены условия внесения этой суммы;
- Внести данные о мерах ответственности, которые будут применяться к стороне, нарушающей основные положения документа;
- Дополнительно стороны могут внести информацию о процедуре выполнения условий соглашения в случае наступления форс-мажорных обстоятельств;
- Стороны также могут внести сведения о процедуре согласования возникших спорных ситуаций;

В конце документа стороны должны внести сведения и дату подписания соглашения, и реквизиты двух сторон. Скрепляется соглашение подписями сторон.



[Скачать образец предварительного договора купли-продажи земельного участка с задатком.](#)

[Скачать бланк предварительного договора купли-продажи земельного участка с задатком.](#)

Участники правоотношения могут оформить предварительное соглашение о купле-продаже земельного участка, предусматривающее условие о задатке, в следующих случаях:

- Когда подготовка всех необходимых документов занимает более одного месяца;
- Для приобретения участка земли, покупатель не обладает полной суммой и собирается обратиться в кредитную организацию за оформлением ипотечного кредита или уже обратился и ждет принятия банком решения;

- Имеются иные объективные данные, свидетельствующие о том, что в данный момент основное соглашение заключено быть не может;
- Стороны хотят дополнительно принять меры направленные на снижение возможных рисков, связанных с участием в подобных сделках.

Помните, предварительное соглашение не подлежит государственной регистрации в Росреестре, однако стороны должны обратиться к нотариусу, для того чтобы последний заверил документ своей подписью.

Обе стороны заинтересованы в обеспечении исполнения соглашения.

Для этого сторонами может быть согласовано условие по установлению неустойки, как правило, её размер составляет 0,1 % от цены имущества.

С другой стороны покупатель должен понимать, что обязать продавца продать третьему лицу свой земельный участок, никто не может. Поэтому у покупателя тоже должна быть уверенность в том, что именно этот продавец не откажет в заключение соглашения, направленного на передачу конкретного участка.

Стороны также могут согласовать условие об авансе или обеспечительном платеже (способы предусмотрены гражданским законодательством).

Задаток – наиболее выгодное денежное условие заключения соглашения в будущем. Связано это с тем, что в случае отказа продавца заключить соглашение, последний должен вернуть денежные средства покупателю, только уже в двойном размере.

В отличие от задатка авансовый платеж или обеспечительный платеж возвращаются в том же размере, что и были переданы лицу.