

Предварительный договор купли-продажи земельного участка



Оформление сделки по купле и продаже участка земли регулируется предварительным договором и оценкой условий, которые касаются земельного участка. Стороны вступают в эту сделку тогда, когда покупатель будет ознакомлен с комплектом документов, а также проведет проверку их законности и оценит вероятные вложения.

Типовой образец предварительного договора купли-продажи земельного участка

Предварительный договор, заключаемый в момент покупки и отчуждения участка, не имеет собственного бланка, а, следовательно, структура данного договора схожа с типовым договором продажи недвижимого имущества.

Полностью пишется название договора, причем в нем обязательно должно быть слово «предварительный».

В обязательном порядке указывается дата и место заключения договора.

Введение включает все необходимые сведения о сторонах сделки, включая их фамилии, имя и отчества.

Затем следует основное содержание, в котором идет речь о предмете договора, устанавливается цена, распорядок расчетов, обязательства, которые несет каждая сторона и другое

Стоит обратить особое внимание на то, что предварительное соглашение не может содержать условия, касающиеся задатка или аванса, поскольку об этом может быть сказано только в основном договоре.

В тексте обязательно пишут срок заключения основного соглашения.

Текст обязан быть без воды и ошибок, необходимо избегать сокращений и аббревиатур, чтобы они не мелькали слишком часто.

Документ заканчивается реквизитами и подписями с обеих сторон.

Очень хорошо будет, если в сделке принимает участие квалифицированный юрист. Он поможет проконсультировать и грамотно составить предварительный договор по продаже и купле участка

Конечно, стопроцентной гарантии при подписании договора никто не сможет дать. Тем не менее, правильный подход к заключению сделки по купле и продаже земли оберегает клиента от казусов и прочих проблем.

Необходимо помнить о некоторых нюансах, которые обязательны к учету:

- Выполнение договора вовремя можно обеспечить с помощью включения в соглашение неустойки за невыполнение обязательств в срок, например, величиной 0,1% от стоимости имущества;
- Существование предварительного соглашения не обязывает продавца отдавать определенному покупателю собственный участок. При этом стороны могут предусмотреть в соглашении аванс, задаток либо платеж для обеспечения выполнения договора. О каждом из способов подробно расписано в гражданском кодексе;
- После изменений в ГК РФ 2013 года, когда исчез пункт о регистрации сделки с недвижимостью, в предварительный

договор стали вписывать соглашение о задатке, которое не потребует заверения у нотариуса и письменной формы;

- Задаток считается гарантией для клиента, причем довольно выгодным, потому что в случае отказа продавца от основного договора, он получает задаток обратно и в двойном размере.
- Платежи в виде аванса и обеспечения отходят покупателю в таком же состоянии, в каком были уплачены, без роста или уменьшения в размерах;
- Обязательно указать иные объекты, если они находятся на участке. Однако если хозяйственные постройки не оформлены официально, то этот момент можно пропустить.

Сельскохозяйственные производители должны будут обратить на то, в каком состоянии почва, чтобы описать об этом в договоре. Ведь при изменении качества земли можно отказаться от сделки, сославшись на этот пункт.

Нередкой происходит ситуация, что продавец не имеет акта, какой указывает на согласованные границы участка. Это весьма важный документ, потому что обязательно необходимо убедиться в том, что соседи не думают об изменении площади участка.

Необходимо включить сведения об иных претендентах и собственниках, владеющих землей. Это может быть земля в доле с супругой или имеется спор с местной властью, либо объект не был изъят из собственности. Если эти данные не раскрыты, то можно получить достаточно весомый штраф.

Поскольку земля останется на месте и никому не перейдет, то риск гибели случайным образом будет нивелирован.

Предварительно соглашение позволяет установить необходимые ограничения на рекламу объекта продажи.

Ограничения могут накладываться на разрешение использования участка в тот момент, когда происходит оформление документов. Например, гражданин хочет купить землю под склад, а покупатель хочет использовать ее под жилищный объект. В результате

покупатель теряет интерес к покупке из-за действий продавца.

На продавце лежит ответственность за все действия, касающиеся изменений качества и характеристик выставленного на продажу участка. Другая сторона имеет право получить компенсацию. В предварительном соглашении необходимо описать причины расходов и ограничения, накладываемые на действия продавца.