

Скачать образец договора задатка при покупке дома с земельным участком



Под договором задатка подразумевают особый вид документа, который выступает для приобретателя основанием передачи отчуждателю установленной суммы денег, с целью подтверждения намерений о последующей покупке недвижимого имущества, в данном случае – жилого дома и земельного участка. Образец документа можно скачать далее.

Договор задатка при покупке дома с земельным участком

Нотариально удостоверить договор задатка не обязательно, однако если цена сделки довольно высока, что нередко бывает при покупке домовладений с наделами земли, желательно воспользоваться данной процедурой. Договор о задатке не имеет специально разработанного бланка для оформления, но при этом его содержание должно обязательно отображать некоторые основные положения.

При составлении указанного документа зафиксируйте в нем следующие пункты:

- личная информация об участниках сделки, которая предполагает указание ФИО, данных паспорта, включая прописку, как отчуждателя, так и приобретателя;
- обозначение предмета договора, которым являются конкретное земельное владение и возведенный на нем жилой дом, подробная характеристика указанных объектов должна даваться каждому в отдельности.

Текст раздела, содержащего сведения о наделе, должен отражать следующую информацию:

- уникальный номер участка по кадастру;
- точное местоположение землевладения;
- параметры отчуждаемого надела.

В отношении домовладения, помимо адреса и площади, необходимо прописать сведения относительно:

- количества этажей;
- прав и обязанностей собственника продаваемого имущества и документов, которыми они подтверждаются.

Затем указанное соглашение о задатке за недвижимость приводятся такие сведения:

- размер передаваемой суммы, выступающей в качестве задатка (при указывайте, каким способом будет происходить передача оговоренной суммы);
- какова ответственность участников сделки, когда она наступает (перечислите возможные нарушения условий договора продавцом и покупателем в соответствии с условиями договора). Например, это может быть обязанность уплаты продавцом покупателю финансов, равной двойному размеру задатка при совершении определенного нарушения условий соглашения; виновные действия приобретателя предусматривают освобождение продавца от возврата суммы полученного задатка и тому подобное;
- отдельный пункт посвятите чрезвычайным ситуациям, которые могут возникнуть, и предусмотрите последовательность действий обеих сторон договора при возникновении такого рода происшествий;
- существенным моментом при заключении соглашения является обязательное указание сроков, которыми обозначено время вступления договора в действие (таким способом вы получаете возможность устранения допущенных неточностей и недочетов, перед моментом заключения сделки);

- последний пункт договора задатка должен содержать дату и место оформления документа.

Проект соглашения обязательно должен быть подписан продавцом и покупателем указанного в нем имущества.

Вступление договора в законную силу определяется моментом его подписания участниками сделки. Регистрировать документ в органах Росреестра не нужно. Несмотря на то, что заверять его у нотариуса не обязательно, все же рекомендуется посетить компетентного специалиста.

Нотариус проедет правовую экспертизу составленного контракта и окажет помощь в грамотном его оформлении. Кроме того, участие указанного лица обеспечивает гарантии законности заключаемой сделки и дееспособности ее участников. Помните, что в случаях передачи задатка за недвижимость, участники процедуры несут определенные риски и могут столкнуться с некоторыми затруднениями.

Больше всего в данном случае рискует приобретатель, поэтому если вы решили приобрести недвижимость, при оформлении договора задатка, обращайте внимание на такие аспекты:

- заключение договора желательно производить после осмотра земельного участка и жилого дома, проверив пакет документации на указанные объекты. При обещании продавца об исполнении указанных действий в будущем времени, во избежание проблем лучше не торопитесь передавать деньги;
- перед тем, как перейти к подписанию документа, удостоверьтесь в том, что оставшая сумма денег на приобретение имущества будет в наличии при оформлении купли-продажи. Если вы не уверены, что получите требуемые финансы (к примеру, если кредит в финансовом учреждении еще не одобрен), оцените все свои риски и возможные последствия по поводу передачи задатка с учетом предполагаемых затруднений;
- размер задатка не должен быть очень большим. Это

обосновывается не только тем, что покупатель старается сократить возможные затраты при условии изменения обстоятельств. Даже если сделка не состоится по вине отчуждателя, возврат задатка и взыскание штрафных санкций будет происходить в судебном порядке. При этом в процессе разбирательства может быть установлен факт отсутствия у продавца необходимой суммы (к примеру, если он является безработным и не имеет в собственности имущества). В таких обстоятельствах вернуть переданные финансы будет весьма затруднительно;

- имейте в виду, что в названии документа обязательно должно фигурировать слово «задаток». Лишь при соблюдении этого условия, к оформленному контракту будут применяться положения Гражданского кодекса РФ, которые относятся к указанному способу передачи денежных средств.

Не исключайте вариант обращения к нотариусу – ведь денежные средства, затраченные на оказание таких услуг, как правило, составляют значительно меньшую сумму, нежели те деньги, которые могут быть потеряны при ненадлежащем составлении договора о задатке.

Договором о задатке обеспечивается исполнение принятых участниками сделки обязанностей по договору о продаже недвижимости.

Он выступает в качестве документального доказательства предоставления финансов, и в обязательном порядке приобщается к комплекту документации, необходимой при оформлении сделки.

Конечно, однозначных гарантий он не обеспечивает, но таким образом можно подстраховаться на случай возникновения спорных ситуаций.

Приобретателем в таком случае принимается обязательство по оплате оставшейся суммы за покупаемое имущество, а отчуждателем гарантируется, что он не продаст имущество другим

лицам в обозначенный период.

Задатком предусматривается, что отчуждатель приостанавливает действия по продаже объектов (прекращает показывать имущество, убирает из публикации размещенные объявления), а приобретатель прекращает поиски другой недвижимости.

Точная сумма задатка на законодательном уровне не установлена, поэтому участники сделки вправе определить ее самостоятельно. Заключение договора о задатке предоставляет гарантии для сторон сделки купли-продажи домовладения и земельного участка, а передача денег при этом подтверждается документально, что позволяет участников обезопасить себя от возможных проблем.

В соответствии со статьей 380 Гражданского кодекса РФ, под задатком понимают денежную сумму, предоставляемую одним из участников сделки в счет оплаты основного договора, которая является доказательством его последующего оформления и дает гарантии по его исполнению.

В случае передачи определенной денежной суммы отчуждателю, не оформив процедуру документально, вы не сможете в законном порядке осуществить возврат данных средств. Кроме контракта, подтвердить передачу финансов можно распиской.

При совершении продавцом мошеннических действий в обстоятельствах, когда отсутствует договор, подтвердить свою позицию достаточно тяжело. Устные заявления для судебных органов не являются доказательствами, поэтому всегда подтверждайте свои действия документально.

Обычно сумма задатка невысока и составляет от 5 до 10% от продажной стоимости конкретного имущества. Такого рода сделка отличается от других (аванс, предоплата) тем, что она имеет определенные особенности по возврату финансов приобретателю, что, как правило, имеет место при отказе одного из участников сделки от ее исполнения.

В таких обстоятельствах на возможность возврата денег влияет

то, кем инициировано расторжение:

- при виновных действиях отчуждателя сумма задатка должна быть возвращена приобретателю в двойном размере;
- при вине приобретателя денежная сумма остается у отчуждателя.

Естественно, что подобные моменты, зафиксированные документально, дают предпосылки к повышению уровня ответственности участников сделки и способствуют исполнению ее условий. Если процедура была оформлена без затруднений, размер задатка вычитают от продажной стоимости недвижимости, и приобретатель производит доплату оставшейся суммы.

Таким образом, возможные риски сводятся к минимуму, и остаются они только на случай принятия решения об отказе от совершения покупки имущества.