

Типовой договор купли-продажи земельного участка



Земельный участок (ЗУ) – ценный объект недвижимости, который может использоваться как для строительства жилья, так и для занятия сельским хозяйством.

Переход права на ЗУ осуществляется, как и на все прочие объекты недвижимости, после регистрации данного факта в органах Росреестра. Основанием для регистрации перехода права от одного собственника к другому является договор купли-продажи.

Чтобы не было отказа в регистрации, необходимо, чтобы договор был составлен в полном соответствии с требованиями законодательства.

Дабы нигде не ошибиться, лучше всего обратиться за помощью к юристу, однако можно составить договор и своими силами, главное, не забыть прописать в нем все обязательные условия.

Образец типового договора купли-продажи земли

Договор купли-продажи ЗУ должен быть оформлен непременно в письменной форме.

Предварительно, перед тем как составлять проект соглашения нужно удостовериться, что сторона, которая именуется себя «продавцом» на самом деле является собственником участка.

Сделать это можно самостоятельно, даже не требуя предоставить подтверждающих документов – нужно обратиться в орган Росреестра с заявлением о получении выписки из ЕГРН по интересующему объекту (по его адресу), либо получить подобную

выписку в электронной форме.

Важно! Законодательство не содержит требований, чтобы на свидетельствах о праве собственности (которые выдавались ранее) работники Росреестра ставили штамп «Погашено». Поэтому, свидетельство, которое может предоставить продавец в качестве доказательства своих прав, может быть уже недействительным. Лучше заказать актуальную выписку из ЕГРН на текущую дату, чтобы минимизировать риски, особенно, если продавцом выступает мало знакомое лицо.

Получить выписки из ЕГРН может абсолютно каждый и на любой недвижимый объект в стране.

После того, как в правах собственника покупатель полностью убедится, можно переходить к составлению договора.

Договор должен содержать следующие условия:

- Сведения о сторонах сделки. Если на стороне продавца выступает физическое лицо, нужно указывать его ФИО, все паспортные данные и сведения о месте регистрации. Если продавец – это юридическое лицо, то нужно прописывать все его полное наименование и основные реквизиты – ОГРН, ИНН (с датами присвоения), местонахождение, лицо, которое уполномочено действовать от имени организации и на основании чего данное лицо действует (если подписывает директор – это Устав, если иное лицо – доверенность).

С полномочиями подписантов также необходимо заранее ознакомиться, чтобы в той же доверенности были такие полномочия.

- Предмет сделки. Здесь необходимо отразить, что одна сторона обязуется передать второй стороне за оговоренную сумму объект – земельный участок.

Данный объект нужно максимально подробно идентифицировать,

прописав следующие данные:

1. адрес;
 2. кадастровый номер (ЗУ должен обязательно значиться в кадастре);
 3. площадь;
 4. категория земель и вид разрешенного использования;
 5. установленные обременения, например, сервитуты, если таковые есть.
- Сумма сделки. Необходимо внести точную сумму цифирным обозначением и прописью.
 - Указание даты передачи ЗУ новому собственнику.
 - Права и обязанности сторон.
 - Основания для расторжения.
 - Иные условия. Можно, например, определить дату посещения Росреестра для подачи заявлений о переходе права.
 - Подписи сторон с расшифровкой, можно также указать дату подписания документа.

Договор не требует обязательного нотариального удостоверения, однако стороны имеют на это право. Минимальное количество экземпляров – три. По одному для каждой стороны, а еще один для сдачи в Росреестр.

Самое важное при составлении договора – отразить в нем все необходимые идентификационные сведения об объекте.

Иногда у покупателя могут возникнуть вопросы относительно границ передаваемого ЗУ. В этом случае он может воспользоваться публичной кадастровой картой, что расположена по адресу – <http://pkk5.rosreestr.ru>. Осуществить поиск по ней удобнее всего с помощью кадастрового номера.

Обнаружив искомый ЗУ на карте, можно оценить его границы с помощью снимков из космоса – определить природные ориентиры, просмотреть ландшафт.

Однако публичная карта – это информационный ресурс, точную

официальную информацию может получить собственник участка, заказав кадастровый план территории.

В связи с этим, в текст договора также рекомендуется включать информацию о документах, что должен передать продавец покупателю, некоторые из которых, возможно, предварительно нужно будет получить в уполномоченных органах.

Особое внимание нужно уделить обременениям участка – залогу, аренде, сервитуту. Их наличие и отсутствие нужно отражать в договоре.

Проверить их очень просто – достаточно заказать выписку и ЕГРН, в которой данная информация содержится.

Договор может быть расторгнут при наличии следующих обстоятельств:

- при согласии сторон на его расторжение;
- в судебном порядке по обращению одной из сторон.

Согласно ст.450 Гражданского кодекса РФ, суд имеет право расторгать соглашение только при наличии одного из условий:

1. Одна из сторон нарушает договор, и эти нарушения являются существенными (например, при неоплате оговоренной суммы).
2. В иных случаях, которые отражены в договоре.

В связи с этим, пункт договора о возможности его расторжения рекомендуется заполнять также максимально подробно.