

Акт приема-передачи земельного участка по договору купли-продажи



Подтверждением фактического перехода земельного участка из рук продавца в руки покупателя является акт приема-передачи. Данный документ выступает в качестве обязательного приложения к договору купли-продажи. Что представляет из себя передаточный акт и в какой форме составляется?

Договор купли-продажи – это документальное удостоверение совершенной двусторонней сделки. Передаточный акт документально свидетельствует о передаче объекта недвижимости в соответствии с нормами гражданского права и наделяет покупателя правами на него.

Что такое передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка

Документ, согласно которому происходит передача земельного участка, документально фиксирует событие передачи земельного объекта продавцом и принятия его покупателем.

При совершении двусторонних сделок по продаже недвижимости передаточный акт обязателен.

В этом документе стороны могут письменно зафиксировать состояние земельного объекта на момент передачи, что является немаловажным для обеих сторон сделки. Подписанный акт является гарантией защиты от предъявления претензий одной из сторон состоявшейся сделки.

Приложение к договору по своему смыслу и содержанию практически повторяет его, однако отсутствие передаточного акта в случае судебного разбирательства может значительно повлиять на исход дела. Например, в разрешении споров о признании сделки купли-продажи недействительной или ничтожной.

Именно поэтому при совершении сделки не стоит пренебрегать оформлением передаточного акта. Подписанный передаточный документ станет гарантией согласия покупателя со всеми характеристиками земельного объекта, даже если он действительно находится не в лучшем состоянии.

При отсутствии приемопередаточного акта продавец не сможет представить в суде существенных доказательств своей правоты, а покупатель напротив будет иметь все основания для взыскания материального ущерба в связи с приобретением земельного участка ненадлежащего состояния.

Кроме того, акт приема-передачи – необходимый документ при проведении процедуры государственной регистрации перехода права на объект недвижимости.

Следовательно, чтобы стать полноправным собственником земли, требуется оформить сделку надлежащим образом, то есть не только составить договор, но и подписать передаточный акт.

Согласно действующим нормам гражданского законодательства, передача одной стороной и прием другой всех недвижимых вещей осуществляется по акту приема-передачи либо документу аналогичного содержания. В свою очередь, передача объекта продажи подразумевает вручение покупателю вещи по факту, что называется из рук в руки.

Статья 551 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет переход права на объект недвижимости по договору купли-продажи посредством регистрации сделки в регистрационных органах, а статья 433 обозначает моментом перехода права собственности от продавца к покупателю на объект недвижимости указывает момент совершения действий по регистрации.

Необходимость подписания акта приема-передачи вытекает из «Методических рекомендаций» № 184 от 01.07.2002, которые содержат положение о необходимости подтверждения факта выполнения всех условий договора, согласно которого продавец передает покупателю земельный участок за денежное вознаграждение. Приемопередаточный акт в данном случае и является таким подтверждением.

Сроки подписания приемопередаточного акта законом не ограничены. Гражданский кодекс лишь дает рекомендации, в соответствии с которыми акт должен быть подписан в «разумные сроки». Таким образом, покупатель и продавец фиксируют факт передачи земельного участка по взаимному соглашению.

Законом допускается возможность совмещения договора купли-продажи с актом приема-передачи. Для этого достаточно внести в договор соответствующее положение.

Однако, будет разумнее оформить акт отдельным приложением. Практически все двусторонние сделки вслед за подписанием договора сопровождаются оформлением акта приема-передачи объектов недвижимости, будь то аренда или купля-продажа.

Целесообразнее подписать приемопередаточный акт после заключения основного соглашения, за исключением случаев, когда покупатель уже фактически пользуется объектом недвижимости и пользуется неограниченным доверием продавца.

Особенности составления акта приема-передачи земельного участка

При подписании акта приема-передачи земельного объекта обращайте внимание на важные моменты, касающиеся оформления документа:

- Акт должен содержать точные характеристики и параметры передаваемого участка земли. В нем не должно быть

никаких расхождений с договором и правоустанавливающими документами. В противном случае, это может стать поводом лишиться своих прав на земельный объект;

- В документе необходимо зафиксировать цель приобретения объекта недвижимости. Непременнo укажите его назначение и категорию земель, к которой он относится (например, сельхозназначения или для индивидуального использования). По данному пункту несоответствия также недопустимы;
- В случае присутствия на земельном участке каких-либо построек или сооружений, обязательно укажите это в акте. А также обозначьте основание, в соответствии с которым данные объекты будут использоваться;
- Один из обязательных и наиболее важных пунктов акта должен содержать сведения об отсутствии претензий сторон сделки в отношении передаваемого объекта;
- Участок земли, ранее находившийся в аренде, может быть передан только по истечении ее срока;
- Важно удостовериться в том, что в отношении передаваемого объекта земли отсутствуют любые задолженности. Обязанность по предоставлению подтверждающих документов ложится на продавца.

Всегда проверяйте, есть ли у лица, который подписывает приемопередаточный акт, право распоряжаться земельным объектом.

Вследствие расхождений с основным соглашением складываются ситуации, когда договор купли-продажи и акт приема-передачи оформлены на разных людей:

- Дата документа может отличаться от даты фактической передачи объекта недвижимости;
- Цель использования земли, обозначенная в договоре, должна соответствовать той, что прописана в приложении;
- Текст договора допускает присутствие в нем положений, касающихся особенностей передачи земельного участка;
- При приеме-передаче земельного объекта с произрастающими

на нем сельскохозяйственными культурами важно определить право арендатора на их использование, которое будет документально зафиксировано в акте;

- Если объект недвижимости находится в собственности нескольких лиц, свою подпись должен поставить каждый из них.

Сделка купли-продажи считается полностью завершенной только после передачи покупателю всех документов. Сроки перерегистрации и сроки освобождения проданного участка земли должны быть установлены договором. Акт приема-передачи окончательно завершает процедуру продажи и передачи земельного участка.

Осуществление купли-продажи при помощи посредников (риелторов) вполне допускает грамотный подход к совершению сделки с оформлением всех необходимых документов, включая приемопередаточный акт, если посредник обладает достаточно хорошей репутацией и квалификацией в своей области.

В случае, если сделка сопровождается нотариальным удостоверением, оформление акта необязательно.

Кроме того, у каждого гражданина есть возможность совершить сделку самостоятельно без участия посредников. Подобные договоры также подлежат беспрепятственной государственной регистрации.

Как составить акт приема-передачи при купле-продаже земельного участка

Приемопередаточный акт, так же, как и другие документы, фиксирующие гражданско-правовые отношения участников, составляется в простой письменной форме. Передача земельного объекта на словах недопустима. Количество экземпляров акта должно соответствовать числу экземпляров договора купли-

продажи (два экземпляра для сторон сделки и один в орган регистрации).

Как правило, акт составляет сам продавец, но можно привлечь к этому процессу и нотариуса. В последнем случае гарантия составления юридически грамотного документа значительно повышается.

Покупатель обладает правом внесения в приемопередаточный акт своих замечаний и дополнений в отношении передаваемого объекта (например, указать состояние, в котором находится участок, наличие построек, качество почвы). Внесенные коррективы выгодны и для продавца. Отражение в документе всех значимых особенностей объекта исключит риск предъявления претензий в будущем.

Образец акта приема-передачи по договору купли-продажи земельного участка

Составление документа допускается в произвольной форме.

Законодательством не установлена четкая форма, однако текст акта должен включать в себя следующие обязательные реквизиты:

- Наименование документа (обычно: «Акт приема-передачи земельного участка»);
- Дата и место его составления;
- В качестве места указывайте населенный пункт, где расположен передаваемый объект, а также регион, на территории которого он находится (название области, края, автономии и т. п.);
- Дата документа может совпадать с датой фактической передачи объекта;
- Предмет передачи – земельный участок с подробным указанием его характеристик и назначения;
- Обязательные характеристики земельного объекта включают:

его площадь, кадастровый номер, точный адрес места нахождения, вид разрешенного использования, цель использования земли, наличие либо отсутствие на участке объектов недвижимости.

Все перечисленные характеристики будут аналогичны тем, что указаны в самом договоре купли-продажи. А вот описать состояние земельного объекта необходимо детально.

Включите при этом в текст документа не только общие параметры земли (внешний вид, состояние плодородного слоя), но и выявленные при осмотре недостатки и проблемы. Это поможет избежать судебных разбирательств по поводу переданного объекта в будущем.

Обратите внимание на следующие нюансы:

- Укажите в тексте документа вид права, на основании которого передается объект. При продаже земельного участка это будет право собственности, возникающее вследствие совершения сделки купли-продажи. Необязательно, но желательно вписать в акт наименование правоустанавливающего документа собственника земли;
- Исчерпывающие реквизиты обеих сторон, как в договоре (ФИО, адрес, контактная информация, дата рождения и данные паспорта);
- Акт приема-передачи является документом-приложением, поэтому должен обязательно содержать сведения о заключенной сделке между покупателем и продавцом. Укажите сведения о заключенном договоре, его наименование и дату;
- Документ необходимо скрепить подписями сторон сделки, а также их печатями, при наличии таковых.

Приемопередаточный акт хотя и важный документ, но на основании него переход права собственности невозможен. Для этого необходимо обратиться в Росреестр и зарегистрировать состоявшуюся сделку. Документ, составленный по вышеописанным

правилам является достаточным основанием для завершения сделки купли-продажи земельного участка.

Документы для оформления акта приема-передачи по договору купли-продажи земельного участка

К акту приема-передачи земельного объекта обязательно приложите следующие документы:

- Кадастровый план передаваемого участка;
- План межевания объекта.

Прежде чем подписать акт проверьте соответствие параметров участка, указанных в официальных документах его фактическим параметрам на местности.

Кроме того, настаивайте на том, чтобы продавец предъявил документы, имеющие важное значение при оформлении сделки:

- Документ, содержащий сведения об отсутствии налоговой задолженности в отношении земельного объекта;
- Документ, удостоверяющий право распоряжения земельным участком стороны сделки, передающей объект;
- Правоустанавливающие документы продавца;
- Документ о наличии (отсутствии) наложенных на земельный объект ограничений.

На что обратить внимание при составлении передаточного акта

Сам по себе такой документ, как акт приема-передачи, не является правоустанавливающим, но зачастую содержит информацию, имеющую важное значение для обеих сторон сделки:

- Наличие на земельном участке объектов недвижимости. В акте приема-передачи важно указать какие постройки или

иные объекты недвижимости расположены на передаваемой земле, а также обозначить порядок пользования такими объектами;

- Удостоверение прав продавца на передаваемый объект и количестве собственников земли;
- Определение права на сельскохозяйственные культурные растения, произрастающие на передаваемом участке. Обычно право пользования сельскохозяйственными культурами передается вместе с участком, однако в акте приема-передачи можно определить и иной порядок;
- Наличие долгов. Все задолженности по налогу на землю должны быть погашены продавцом на момент передачи земельного объекта. Отсутствие таковых фиксируется в акте, а в подтверждение предоставляется соответствующий документ;
- Дата составления документа может не соответствовать дате фактической передачи объекта. Если в конце текста акта отсутствует дата передачи земельного объекта, то такой датой считается та, что указана в начале документа (дата составления).

Если ваш документ составлен подробно и юридически грамотно, он способен стать гарантией благополучного завершения сделки и отсутствия претензий со стороны покупателя. Следовательно, крайне важно правильно и точно внести в акт приема-передачи все необходимые данные об объекте земли, подлежащего передаче.

Срок действия акта приема-передачи земельного участка

Информация о сроках действия документа является обязательной для указания в тексте. Сроки определяются по соглашению сторон сделки. Моментом, с которого начинается действие договора купли-продажи, считается момент его регистрации.

Необходимым условием, указанным в договор купли-продажи, должно быть положение, согласно которого допускается

расторжение сделки. Также указывается срок, в течение которого это может произойти.

Все возможные споры, возникающие между сторонами сделки решаются в претензионном порядке. Если такой порядок не способен разрешить возникшую проблему, сторона, чьи права нарушены, имеет право обратиться в суд.

В соответствии с нормами гражданского права, все обязанности по содержанию и сохранности земельного объекта, а также ответственность за возможные риски вследствие форс-мажорных обстоятельств, ложатся на плечи приобретателя недвижимости.

В отсутствие подписанного акта приема-передачи земельного объекта указанные обязанности продолжает исполнять продавец. Единственным способом снять с себя эти обязанности и ответственность является решение вопроса в судебном порядке.

При разрешении подобных споров суд придерживается определенной практики, согласно которой виновной является сторона, уклоняющаяся от завершения сделки с соблюдением всех условий, в частности подписания акта приема-передачи.

В отношении виновной стороны может быть назначено наказание в виде штрафа за нарушение условий совершения сделки.

Чтобы избежать сложных юридических ситуаций вследствие не полностью или неправильно оформленной сделки купли-продажи земельного участка, обратитесь за помощью к специалисту и оформите все грамотно.