

Договор купли-продажи доли земельного участка



Нередки случаи, когда предметом договора купли-продажи недвижимого имущества становятся доли земельного участка. Возникают такие ситуации по разным причинам, однако, земля является объектом особого внимания государства, поэтому в правилах составления документов купли-продажи части участка земли существуют особенности, связанные с целевым использованием земли и с причинами отчуждения доли земельного участка.

Как продать долю земельного участка

Бывают ситуации, когда несколько собственников распоряжаются одним участком земли, которому присвоен один кадастровый номер. Права таких собственников на землю считаются долевыми, но фактического разделения участка нет, владельцам земли приходится договариваться и спорить по поводу пределов земельных участков, принадлежащих каждому сособственнику.

Для примера можно привести ситуацию, когда супруги в состоянии брака приобрели землю для совместного пользования. При необходимости супруги могут продать землю на условиях долевой собственности, если один из супругов не пожелает использовать приоритетное право выкупа земли в свою пользу.

Однако, существует законное право каждого гражданина оформить свою собственность, даже в случае с земельным участком, присвоив участку индивидуальный кадастровый номер и определив четкие границы земельной собственности. При таких действиях считается, что собственник доли земельного участка осуществляет процедуру выделения доли из территории общего земельного участка.

Вариант продажи земли на основании долевой собственности является распространенным и удобным, так как не требует проведения технических, геодезических и землеустроительных работ. Единственный нюанс, который необходимо соблюсти, заключается в получении разрешения на продажу доли земельного участка от остальных сособственников общей земельной территории.

В другом случае, когда происходит оформление выделенного участка, затем права на него регистрируются на единственного собственника, придется подготовить ряд документов и провести некоторые действия.

Изучите внимательно алгоритм действий при таком варианте развития событий:

- С помощью сервисов Росреестра узнайте, существует ли собственник, который зарегистрировал права на данный участок в государственных реестрах;
- Обратитесь в земельный комитет администрации поселения, расположенной по месту нахождения участка земли, с просьбой осуществить кадастровые работы. Для этого необходимо вызвать кадастрового инженера, который осуществит геодезические работы, проведет межевание земельного участка, определит и зафиксирует контрольные точки преломления границ участка;
- После проведения землеустроительных работ кадастровый инженер должен представить документы в администрацию поселения, а копии всех документов передать заказчику процедуры;
- При последующем обращении в Росреестр сразу подготовьте следующие документы:
 - Копию и оригинал паспорта гражданина России;
 - Документы и технические данные по проведению землеустроительных работ необходимо представить в электронном виде и на бумаге;
 - Квитанцию о том, что государственная пошлина за услуги уплачена;

- Копия бумаги, подтверждающей факт присвоения налогового номера.

В случае соответствия всех представленных документов действительным параметрам участка, при отсутствии нарушений границ участка другими участками из-за несоответствия в документах рассчитывайте на получение присвоенного кадастрового номера в течение 2 недель с момента принятия заявления.

После соблюдения всех особенностей процедуры подайте документы для проведения регистрации права собственности на выделенный участок земли из состава большой общей территории земли. Только после проведения всех перечисленных действий можно начинать формулировать договор купли-продажи участка или его части на правах собственника земли, а не пользователя участком.

Для закрепления устных договоренностей при недостаточном количестве средств на выкуп земли в момент соглашения стороны могут заключить предварительный договор только для того, чтобы гарантированно оставить право приобретения по договоренности за сторонами.

После выполнения ключевых обязательств договора участники заключают действительный основной договор по приобретению участка земли.

Чтобы приобрести или продать земельный участок или его долю, необходимо представить следующие бумаги:

- Удостоверение личности продавца и покупателя;
- Документы, на основании которых покупатель имеет право приобрести землю в собственность, документы, которые доказывают право собственника продать участок, находящийся у него на законных основаниях;
- Свидетельство о госрегистрации права собственности на участок земли;
- Кадастровую документацию;

- Составленный в трех экземплярах договор купли-продажи доли земельного участка;
- Согласие собственников на отчуждение доли собственника земельной доли;
- Письменный документ от каждого собственника, что тот не претендует на реализацию преимущественного права выкупа земли.

Последний пункт справедлив в случае, если доля земельного участка не выделена.

Факт перехода права собственности от владельца другому лицу подлежит регистрации в уполномоченной федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Знайте, что при любой возможности получить согласие собственников на отчуждение земли в пользу третьих лиц непременно продавайте участок без выделения доли в отдельный новый участок земли. Сэкономите время и средства без переоформления.

Если долевые владельцы общего участка земли против продажи земли собственника в качестве долевой собственности, то последнему остается проводить процедуру выделения доли земли в отдельный участок.

Изучите информацию о правилах составления договора купли-продажи земельной собственности, так как существует множество особенностей и скрытых опасностей неправильного формулирования условий продажи. Для каждой стороны важно, чтобы заключаемый на бумаге договор отражал все условия и предварительные устные договоренности покупателя и продавца. Только в таком случае каждая сторона может быть уверена в законности сделки.

Если условий осуществления продажи земельного участка много, то необходимо составить предварительный договор продажи земли, в котором перечислить все обстоятельства совершения сделки.

В дальнейшем при подписании основного договора каждая сторона

обязуется соблюсти указанные в предварительном договоре условия. Если стороны совместно решают изменить ряд условий, то не нужно составлять новый предварительный договор, достаточно внести изменения в основной документ при его оформлении.

Знайте, что предварительный договор при оформлении сделки с землей или иным видом недвижимого имущества не подлежит обязательной регистрации в государственных органах учета и контроля над вопросами недвижимости.

При составлении предварительного договора в свободной форме учтите следующие обязательные элементы этого документа:

- Данные о доле земельного участка, размер выделенной доли, адрес расположения земельного участка с долей собственника, тип категории землепользования и ВРИ в отношении участка земли, в состав которого входит доля земельного участка собственника;
- Уточните сведения о размере доли в квадратных метрах по местности, узнайте кадастровый номер участка, содержащего долю земли, внесите эти данные в договор;
- Свидетельство о регистрации права собственности в качестве долевой с перечислением прав и объема доли каждого участника;
- Важные условия или данные при составлении договора, которые необходимы каждой стороне для осуществления сделки по приобретению земли;
- Обязательно обозначить период действия договора, указав точную дату или факт наступления конкретного события;
- Детально описать информацию о возможности или необходимости предоставить залог, выплатить аванс в момент заключения основной сделки.

Знайте, что понятия задатка и предоплаты, по сути, различны. Если в предварительном договоре указано, что требуется внести задаток, обратите внимание на то, что при нарушении договора любой стороной эта сумма не будет возвращена. Возвращению

подлежит только предоплата в полном объеме от внесенных средств.

Однако, стороны сделки могут обоюдно составить условия внесения залога, определив уровень и степень ответственности каждого участника за срыв или неисполнение, или ненадлежащее исполнение сделки. Размер выплат компенсационного характера за отказ от сделки может быть назначен кратно сумме залога.

Образец договора купли-продажи доли земельного участка

Из-за постоянного спроса на бланки или образцы договоров купли-продажи в отношении земли или доли в земельном участке составлены бланки таких договоров, которые называются типовыми договорами купли-продажи.

Не имеет значения, как именно будет оформлен договор купли-продажи доли земельного участка, главное, чтобы в составе документа были следующие сведения:

- Паспортные данные сторон;
- Точное и подробное описание характеристик части участка;
- Перечень обременений в отношении участка земли, если их нет, то необходимо словами об этом написать;
- Стоимость сделки в формате конкретной суммы в рублях;
- Установленный период для внесения денег в полной мере за приобретение земельного надела, при необходимости опишите способы внесения оплаты;
- Данные сторон и контактная информация;
- Дополнительные обстоятельства.

В пункте о предмете договора необходимо описывать все характеристики доли земельного участка и обременения, которые есть или могут возникнуть в отношении земли. Имейте в виду, что оплата может быть проведена с помощью безналичного расчета, этот момент тоже учтите и впишите в договор.

Постарайтесь продумать пункт об ответственности сторон, предусмотрев различные варианты развития событий, детально опишите обстоятельства непреодолимой силы, при которых освобождаются от ответственности за неисполнение условий договора обе стороны.

Договор купли-продажи доли земельного участка и доли жилого дома

Существует определенная система формирования договора купли-продажи в отношении долевой земельной собственности.

Изучите структурирование пунктов в документе:

- Сведения о сторонах сделки должны быть указаны в обязательном порядке в начале документа;
- Далее, перечисляются основные общие положения договора;
- Ниже прописывается пункт с определенными условиями оплаты и методом проведения расчета;
- Дополнительные сведения и условия заключения договора;
- Данные сторон, подпись каждого участника договора и дата подписания документа.

При продаже доли земельного участка с домом в пункте об основных положениях в разделе предмета договора будут внесены небольшие отличия от стандартного бланка договора купли-продажи недвижимого имущества. Описывая в документе предмет договора, необходимо излагать информацию в первую очередь именно о доле земельного участка, а не описывать весь земельный участок или прилегающую к нему территорию.

Учтите, что при наличии возведенных конструкций капитального строительства на доле земельного участка необходимо подробно описать все характеристики каждого объекта, в отношении земли важно указать ВРИ участка и категорию землепользования, присвоенную земельному участку.

Обязательно рекомендуют включать пункт о том, что участок не находился в залоге, обременений не было и на момент заключения сделки участок юридически чист. Часто обе стороны прописывают в договоре, что являются дееспособными лицами, не находятся на учете в специализированных учреждениях, несут ответственность за свои действия и решения лично.

Что делать после составления договора купли-продажи доли земельного участка

Документ оформляют в 3 экземплярах. После оформления нотариально документа и внесения полной стоимости, новый собственник доли земельного участка имеет право подать документы в УФСГР с заявлением о регистрации прав на покупку (ст. 551 ГК РФ; п. 1 ст. 2, п. 1 ст. 12 Закона N 122-ФЗ).

После того как регистрация права собственности нового владельца земельного участка будет осуществлена каждая сторона получает на руки по договору, а третий экземпляр остается в органах госрегистрации.

Нужно ли договор купли-продажи доли земельного участка заверять у нотариуса

На основании закона от 03.07.2016 N 351-ФЗ купчую на долю земельного участка заверять нотариально больше не требуется. Такая мера в данный момент в нашей стране может предприниматься исключительно по желанию сторон.

Однако, на основании п.2 ст.30 Закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ требуется нотариально заверить и поставить на учет договор о купле-продаже доли недвижимости, расположенной на доле земельного участка.

Фактически, если продается доля земельного участка с долей в объекте недвижимости (например, половина дома), то придется нотариально регистрировать и продажу земли, и продажу дома.

Преимущественное право покупки доли земельного участка

Для полного представления о вопросах приобретения доли земельного участка изучите обстоятельства, на основании которых покупатель может рассчитывать на право преимущественного приобретения объекта недвижимости:

- Участок земли общего пользования имеет один кадастровый номер, а приобретаемая доля располагается в непосредственной близости к участку покупателя;
- Доля земельного участка, выставленная на продажу, располагается на участке рядом, где есть отдельный участок земли покупателя. При этом продаваемая доля земли имеет общие границы с отдельным участком собственника, а категория землепользования у доли и участка одинаковая.

В перечисленных 2 случаях собственник доли земельного участка должен оповестить такого соседа о намерении продать долю земельного участка. Учтите, что в течение месяца гражданин, обладающий преимущественным правом покупки, должен высказать свое намерение и зафиксировать его письменно. Если такого намерения не оформлено, гражданин не изъявил желания приобретать землю, тогда в отношении доли земли распространяется право общей продажи любому желающему лицу.

Если владелец земли продает земельный участок по стоимости, которая ниже предложенной стоимости для выкупа приоритетным покупателем, то в таком случае приоритетный покупатель может обжаловать такую сделку в течение 3 месяцев.

Особенности купли-продажи доли земельного участка

В случае если собственник земли тем или иным способом скрыл информацию об обременениях в отношении доли земельного участка, то покупатель при выявлении таких фактов может потребовать уменьшения стоимости сделки или требовать вернуть часть денег, если полностью расплатился с владельцем земли.

Допускается ведение сделки представителями каждой стороны, если участники договора не могут присутствовать лично. Каждый представитель сторон должен представить нотариально заверенную доверенность на представление интересов участников сделки. Паспортные данные этих представителей отдельным пунктом должны быть внесены в текст договора.

Для того чтобы проверить земельный участок и владельцев этого участка покупатель имеет право получить справку из судебных органов по месту расположения участка земли. Только внимательное отношение к проводимой сделке по приобретению или отчуждению доли земельного участка позволит заключить договор без последующих проблем.