

Договор купли-продажи земельного садового участка



Если гражданин намерен приобрести не пустую землю для возделывания сельхоз культур, а землю для ведения личного приусадебного хозяйства, для сооружения садового домика, то необходимо приобретать земельные садовые участки.

Чтобы зафиксировать факт приобретения такого участка, необходимо составить договор купли-продажи с полным соблюдением норм такого документа. Нотариально заверять документ не требуется, поэтому будьте внимательны при составлении условий документа.

Что нужно знать при покупке садового участка

Договор приобретения садового участка с домом, возведенным на нем, подразумевает передачу прав собственности на землю и на объекты недвижимости, возведенные в пределах территории участка земли, покупателю; взамен покупатель обязуется выплатить заранее установленную сумму в конкретной валюте по договору прежнему владельцу участка земли.

Практически купля-продажа дачного земельного участка проходит аналогично приобретению или отчуждению прав собственности на земельный участок сельскохозяйственного или иного назначения. Разница заключается лишь в том, что дачный или садовый участок чаще всего продается со всеми постройками, которые возведены на его территории.

Если сделку приобретения земельного участка для возделывания сада или выращивания плодовоовощных культур оформляет представитель покупателя, то необходимо такого гражданина

обеспечить доверенностью, заверенной у нотариуса.

Если продавец пытается отчуждать собственность, приобретенную в период брака, в данном случае участок земли, то он обязан предоставить письменное соглашение супруги, написанное от руки с поставленной подписью второго супруга, на согласие продать земельный участок. Такая обязанность продавца закреплена законодательно в статье 256 Гражданского кодекса РФ, где супруги признаются сособственниками общего имущества, включая объекты недвижимости.

В случае пользования участком несколькими сособственниками необходимо каждому из них составить письменное согласие о том, что часть земли из долевой собственности будет оформлена в качестве отдельного участка и продана третьим лицам. Согласие сособственников должно быть зарегистрировано у нотариуса.

Обязательно поинтересуйтесь о наличии обременений на садовый участок земли:

- Возьмите справку из ФНС об уплате земельного налога;
- Справку из ФССП о том, что данный участок земли не является залоговым имуществом по чужим обязательствам;
- Справку об отсутствии долгов у служб ЖКХ;
- Иные необходимые справки или выписки компетентных органов.

Так как дачный и садовый участки являются видом недвижимой собственности, регистрация прав на собственность осуществляется в обязательном порядке в государственных органах Росреестра. Выбрав конкретный участок земли, который устраивает покупателя по расположению, размеру, форме и иным показателям, необходимо потребовать удостоверение личности у продавца.

После удостоверения личности владельца участка, необходимо запросить все имеющиеся документы на землю, на возведенные объекты капитального строительства. Начните проверку документов с того, есть ли у владельца участка документы,

подтверждающие правомерность и законность приобретения земли в собственность.

Если существует свидетельство о регистрации собственности на землю, то необходимо ознакомиться с оригиналом документа. Далее, попросите собственника садового участка земли представить к проверке кадастровую документацию на землю и дом.

Если перечисленные документы в порядке и в наличии у собственника, значит, пора переходить к следующему этапу приобретения земли в собственность. Следующий этап является самым ответственным в процессе приобретения недвижимого объекта в виде земельного участка, а заключается он в грамотном составлении договора купли-продажи земельного садового участка.

Убедитесь в наличии следующих моментов:

- Совпадают ли данные в документах с реальными данными участка по вопросу размера территории и расположения границ участка;
- Проведите сравнение данных о размере площади, расположению контура границ, о форме участка;
- Уточните адрес участка земли, его номер.

Обязательно проверьте непосредственно на участке, какие есть постройки на территории, все ли возведены в соответствии с нормами застройки дачных участков. Сравните расположение всех построенных объектов с расположенными объектами недвижимости на участке в регистрационных документах.

Если все оформлено у собственника верно, тогда владелец участка с домом предоставит схему с расположенным домом, предоставит информацию о том, что дом зарегистрирован отдельным недвижимым объектом, который имеет собственный кадастровый паспорт.

В случае, когда выясняется, что у владельца объекты

недвижимости на участке не зарегистрированы и право собственности в отношении их не зафиксирован в государственном реестре недвижимости и сделок с ней, тогда после приобретения такого участка земли новому собственнику придется заниматься оформлением и постановкой на учет объектов капитального строительства.

Приобретая участок земли в СНТ у владельца, необходимо подготовить ряд дополнительных бумаг:

- Продавец и покупатель участка земли подают заявление в администрацию СНТ, при этом покупатель на вступление в товарищество пишет соответствующее заявление, а продавец – на выход их СНТ;
- Далее, проводится общее собрание членов товарищества, где принимается решение о принятии в товарищество нового члена.

Основным моментом является предоставление продавцом справки из ЕГРН по дате, которая максимально приближена к дате совершения сделки. Важен этот момент тем, что помогает определить, какому количеству человек пытаются продать землю, узнать, а не продан ли уже участок земли третьему лицу.

При оформлении и подписании акта приема-передачи объекта договора, обратите внимание на размещение объектов на участке: начиная с кустов, заканчивая домом.

Изучите расстояния между забором и посадками, расстояние от дома до дороги, расстояние домов между соседями и так далее. Если такие ситуации имеют место, их нужно зафиксировать и определить срок устранения проблем на участке земли. Знайте, что при поверхностном отношении к приобретению участка земли можно оказаться в непростой ситуации, когда все несоответствия купленного участка придется исправлять после приобретения его в собственность за свой счет.

Чтобы максимально надежно приобрести участок земли, лучше встретиться с собственником без посредников и все моменты

обсудить, составить примерный план или проект приобретения участка земли.

Далее, необходимо сформулировать и зафиксировать текст договора приобретения участка земли с учетом определенных требований, которые позволяют придать документу большую юридическую силу:

- Формулирование и фиксирование на бумаге объекта, цели приобретения, наименование предмета сделки;
- Собственник земли должен представить все документы на землю и доказать, что он является официальным правообладателем участка земли. Правоустанавливающие документы в отношении участка земли и построек на территории этого участка должны быть в порядке и наличии;
- Приобретая участок садовой земли, необходимо зарегистрировать такое намерение в государственном органе регистрации; Убедитесь, что при оформлении сделки в ЕГРН внесены актуальные данные о постройках и самой территории участка;
- Обязанность продавца заключается в том, чтобы покупатель смог ознакомиться и с правоустанавливающими документами, и с регистрационными данными об участке и о его владельце.

Дополнительно необходимо убедиться в наличии разрешений от совладельцев или супругов собственника, продающего участок земли. Если собственников много, то необходимо переговорить с каждым и получить письменное согласие каждого собственника этого участка на возможность выделения части садовой территории в собственность покупателя.

Важно определиться с существенными условиями совершения сделки, иначе результатом станет срыв сделки и отсутствие результата по передаче прав собственности. Проверку на наличие или отсутствие существенных условий должен осуществлять специалист по земельному праву. Знайте, что в случае

отсутствия нескольких существенных пунктов, сделка может быть признана ничтожной и не состояться.

Знайте, что важным пунктом заключения договора купли-продажи является предмет совершения сделки по приобретению собственности.

К описанию основных пунктов предмета сделки относятся следующие:

- Название и быстрое описание объекта продажи;
- Адрес расположения указанного участка;
- Технические характеристики участка земли, построек на нем;
- Кадастровый номер участка;
- Состояние почвы на территории участка земли;
- Если существуют конструкции на территории, то в отношении их применяются следующие требования:
 - Кадастровый номер дома;
 - Состояние помещения;
 - Количество этажей в доме;
 - Наименование строительных ресурсов и материалов, которые применялись при постройке;
 - Дата сдачи дома в эксплуатацию.

Запомните, что при составлении договора купли-продажи садового земельного участка обязательно учитываются все многолетние растения на участке, начиная с крупных кустов, заканчивая деревьями. Все многолетние зеленые насаждения должны быть нанесены на схему участка, где расположены условно все элементы участка земли.

В договоре должен быть пункт о фактическом приеме участка земли при покупке путем составления акта приема-передачи сведений. После подписания акта приемки территории, сделка считается осуществленной. Знайте, что требования к обязательному нотариальному сопровождению отсутствуют.

Имейте в виду, что в отношении некоторых участков земли

сложилась ситуация, при которой заключить договор купли-продажи невозможно, так как не все участки земли внесены в реестр. Много неучтенной территории земли сформировалось из-за отсутствия общей базы данных по поставленным на учет участкам в 90-ые годы. Собственники таких земель не могут представить ряд документов, так как во время оформления собственности таких документов не выдавали.

Знайте, что договор о покупке или продаже имущества считается законным, если стороны представили следующие документы:

- Кадастровый паспорт на участок земли;
- План межевания территории участка;
- Кадастровый паспорт на каждое капитальное строение на территории участка, если таких строений нет, то нужна справка об их отсутствии;
- Договоры, на основании которых собственник сам и законно приобретал участки земли;
- Разрешение на строительные работы на участке.

Если собственник земельного участка, полученного до вступления в силу нового Земельного кодекса, имеет право пользоваться землей под сад на основании билета участника садоводчества.

А вот продать такой участок невозможно, так как это запрещено в нормах следующих документов:

- П.2 ст.8.1, п.1 ст.131, ст. 555 ГК РФ;
- ФЗ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- ФЗ от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- ФЗ от 15.04.1998 №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Существует два варианта определения стоимости объекта:

- Стоимость земельного участка и стоимость построек и сооружений суммирована;

- Высчитана стоимость квадратного метра площади участка, отдельно высчитана площадь и стоимость 1 метра квадратного в помещении.

Обратите внимание на то, что покупать садовую землю для ИЖС и ведения приусадебного хозяйства, настаивайте, чтобы продавец высчитывал единую стоимость сделки.

Если же придется производить расчеты стоимости квадратного метра площади в помещении, на территории участка, то очень внимательно следите за соответствием стоимости земли и стоимости помещения.

Как купить садовый участок

Чтобы приобрести земельный садовый участок, необходимо совершить некоторые действия:

- Выбрать садовый участок земли для приобретения;
- Сравнить положение объектов и вещей на местности с описанными документально данными;
- Провести осмотр дома, изучение документов, которые существуют у продавца;
- Зафиксировать стоимость сделки, объявить дату подписания договора купли-продажи;
- Передать средства за приобретение земли прежнему владельцу, взамен забрать документы на участок, на землю, иные документы после подписания договора купли-продажи;
- Предоставить квитанцию об оплате госпошлины;
- Поставить объект недвижимости на государственный учет недвижимого имущества, затем, зарегистрировать собственные права на участок.

Документы для оформления договора

купли-продажи садового участка

Чтобы окончательно оформить сделку, имеющую юридическую силу, необходимо заранее подготовить следующие бумаги:

- Удостоверения личности;
- Выписка из собрания правления собственников садовых участков;
- Кадастровый план участка с присвоенным номером в реестре, технический план с детализацией расположенных на территории объектов;
- Данные из ФНС об отсутствии ограничений на оборот имущества;
- Паспорт продавца и покупателя.

Знайте, что большая часть документов представляется продавцом, а не покупателем. Приобретатель права собственности в отношении садового участка должен внимательным образом изучать все представленные документы со стороны продавца.

Заранее изучив материал, покупатель выберет для покупки наиболее надежный участок земли и заключит сделку купли-продажи с владельцем такого участка.

Как составить договор купли-продажи садового участка

Образец для составления договора купли-продажи садового участка аналогичный всем другим видам договоров купли-продажи.

Самое главное заключается в том, чтобы учесть все необходимые пункты:

- Объект заключения сделки;
- Полномочия сторон;
- Установленная стоимость сделки и график выплат;
- Необходимость государственной регистрации собственности должна быть отмечена в отдельном пункте;

- Дополнительные условия;
- Подписи сторон и реквизиты.

Вверху договора на первой странице обязательно указывается место и время составления документа. Далее, указываются ФИО обеих сторон сделки.

Особое внимание нужно уделять разделу о предмете заключаемого договора, так как надо детально описать адрес объекта, характеристики и особенности. Если на садовом участке возведен дом, то аналогичные бумаги требуются в отношении жилого помещения.

В пункте о цене вопроса необходимо зафиксировать стоимость цифрами, а в скобках написать прописью. Далее, расписать по дням порядок выплаты средств, если покупатель не готов оплатить землю сразу.

В пункте об условиях государственной регистрации участка после приобретения в собственность нужно внести следующие данные:

- Алгоритм выплат с указанием того, кто платит, вид валюты и срок последней выплаты;
- Документы, необходимые для завершения формирования прав нового собственника, должны быть переданы в полном объеме.

Учтите, что в данных реквизитов сторон надо писать существующие сведения, чтобы можно было быстро найти участников сделки.

Образец договора купли-продажи садового участка

Приобретение прав на недвижимое имущество и на другие вещи должно быть оформлено письменно, в свободной форме, но с соблюдением гражданских норм составления документов такого типа.

Договор принято делать сплошным текстовым документом, но не запрещается прикладывать дополнительную информацию. В случае с приобретением земельного участка необходимо представить дополнительно акт приема-передачи, подписанный сторонами после детального изучения приобретаемого хозяйства.

Договор купли-продажи садового участка с домом

Если, приобретая участок земли, обнаружили строение в виде дома, убедитесь, что данный объект внесен в проект договора.

Существует негласное правило: при заключении сделки купли-продажи дома с прилегающей территорией, оформлять стоимость сделки общей суммой как покупку дома.

Основной упор по документам делается на приобретение дома, так как потом землю можно будет поставить на учет и зарегистрировать на себя, основываясь на праве получения земли бесплатно в собственность, если определенное время владеть недвижимым объектом на участке.

Нужно ли нотариально заверять договор купли-продажи садового участка

Обязательств со стороны государства в плане привлечения нотариуса нет. Каждый сам для себя решает, стоит ли пользоваться услугами нотариата.

Однако, учтите, что сумма сделки серьезная по приобретению земли для сада и домика, поэтому экономить на нотариусе юристы не советуют. Составить идеальный договор купли-продажи земли сложно самостоятельно, привлекать юристов дорого.

Оптимальным вариантом является применение помощи нотариуса.

Нотариус и сделки подтвердит, и все зафиксирует, и поможет составить грамотный договор по приобретению земельного участка.

Регистрация перехода права собственности на садовый участок

Чтобы зарегистрировать участок земли после подписания договора, необходимо отправиться в Росреестр с заранее оформленными бумагами.

Перечень обязательных документов, которые необходимо заранее готовить и представлять в инстанциях, состоит из следующих:

- Заявление в Росреестр о регистрации права собственности в отношении земельного участка;
- Паспорт каждого представителя сторон сделки;
- Документы, дающие право гражданину продавать собственное имущество, приобретенное законно;
- Подтверждение уплаты государственной пошлины;
- Кадастровую документацию;
- Образец составления договора купли-продажи.

Если участки земли, продаваемые новому владельцу, имеют особенности проведения сделки, например, участок находится в долевой собственности, то могут понадобиться дополнительные документы в виде соглашения собственников на проведение сделки. Если участник сделки является несовершеннолетним, то для осуществления задуманной сделки необходимо получить разрешение государственного опекуна.