

Документы для продажи дачи и земельного участка в 2018 году



Для того чтобы избежать возможных затруднений при продаже дачи, подготовьтесь к сделке заблаговременно. Соберите всю необходимую документацию, которая потребуется при отчуждении. Сделать это очень важно, так как процесс подготовки бумаг отражается на продолжительности процедуры и стоимости предмета сделки.

Какие документы готовить продавцу и покупателю для продажи дачного участка?

Любая сделка, совершаемая в отношении недвижимого имущества, подлежит государственной регистрации, поэтому она требует от ее участников подготовки большого количества документов, которые будут выступать подтверждением того, что переход права к новому владельцу осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными законом.

Сбором необходимой документации придется заниматься не только отчуждателю, но и приобретателю недвижимости, так как проверять при исполнении процедуры будут обоих.

Если Вы являетесь продавцом дачного участка, то для подтверждения правомерности сделки, соберите такой пакет документов:

- свидетельство, подтверждающее право собственности на земельное владение (оно будет нужно и в отношении дома, если

- он расположен на отчуждаемой земле, и является жилым строением);
- технические документы на землю (кадастровый паспорт, отражающий данные об уникальном номере надела, план объекта с обозначением границ);
 - межевое дело (если продаваемый участок подвергался межеванию);
 - правоустанавливающие документы на землевладение (если оно было куплено или подарено, соответствующие бумаги, заверенные нотариусом, приобщите к правоподтверждающему документу, обеспечив доказательство того, что совершаемая сделка является юридически законной);
 - оформленное супругом и удостоверенное нотариально согласие на заключение договора о продаже дачной земли (даже если надел приобретался не в браке);
 - выписка из ЕГРН (с помощью которой подтверждается право собственности продавца и тот факт, что конкретный земельный участок не находится в обременении);
 - документация, отражающая обстоятельство, подтверждающее, что долгов по обязательным платежам в отношении участка не имеется (такими платежами могут быть налоговые отчисления, членские взносы, если земля расположена в садоводческом товариществе и прочее).

Из вышперечисленного следует, что для стандартной сделки по продаже земли, не требуется ничего сложного, просто заранее позаботьтесь о наличии обычного пакета бумаг, предусмотренного для заключения договора купли-продажи.

Если же Вы приходите покупателем, то список обязательной документации будет немного меньше ввиду того, что оформленный надлежащим образом надел земли, не требует совершения каких-либо действий и внесения дополнений.

Тем не менее со стороны приобретателя все же нужны некоторые бумаги, поэтому подготовьте следующее:

- написанное собственноручно заявление о заключении сделки, адресованное продавцу и председателю СНТ (если земельное владение расположено на территории товарищества);
- удостоверенное нотариусом согласие от мужа или жены на покупку дачного участка;
- бумаги, подтверждающие платежеспособность (если отчуждатель поставлен в известность, что для покупки будут использованы заемные средства, предоставьте копию договора с банковской организацией, которая предоставляет кредит).

Несмотря на то, что перечень для приобретателя дачного участка более короткий, некоторые документы все же необходимы. Поэтому будьте готовы к тому, что их изготовление требует определенных временных затрат.

Заключение договора об отчуждении земельного владения всегда происходит при участии продавца и покупателя. Для обеспечения действительности такого соглашения, неукоснительно соблюдайте действующие предписания закона.

Обязательное требование к договору – его письменная форма. Он состоит из трех частей, которые должны отражать всю важную информацию, поэтому приводите имеющиеся данные самым подробным образом.

Обозначьте во вступительной части договора его суть. Укажите место и дату его заключения. Зафиксируйте сведения об участниках сделки, а также основания, согласно которым они действуют. В основной части пропишите, на каких условиях совершается сделка по продаже земли. В случае если взаимного согласия по всем ее условиям сторонами достигнуто не будет, такая сделка может быть признана недействительной.

Кроме того, при составлении договора, включите в его текст такие немаловажные моменты:

- перечень прав и обязанностей участников сделки;
- сроки исполнения участниками обозначенных в документе

действий;

- продажная стоимость землевладения и подробный порядок расчетов (самый оптимальный вариант – воспользуйтесь банковской ячейкой);
- возможные случаи расторжения договорных отношений;
- приведение гарантий исполнения обязанностей, предусмотренных договором для каждой стороны;
- другие, имеющие значение для продавца и покупателя, положения.

Реквизиты сторон обозначьте в заключительной части документа. При оплате посредством банковской ячейки, укажите реквизиты соответствующей финансовой организации. Помните, что важно указать информацию о продавце и покупателе, включая место проживания, ИНН. Обязательно скрепите оформленный документ своими подписями.



[Скачать образец договора купли-продажи дачного участка.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи дачного участка земли.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи дома с участком земли с использованием материнского капитала.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи дома с участком земли с использованием материнского капитала.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи земли с домом \(с рассрочкой платежа\).](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи земли с домом \(с рассрочкой платежа\).](#)

При покупке землевладения не требуйте предоставления отчуждателем выписки, отражающей протоколы проводимых участниками садового товарищества собраний, так как это является незаконным. Единственное исключение из правила допускается тогда, когда указанные бумаги доказывают переход

права собственности на дачный участок к продавцу.

Также не просите продавца предъявить документацию о выражении согласия участниками садового товарищества на заключение договора о покупке надела, если право собственности на него должным образом не оформлено и документально не подтверждается.

Процедура купли-продажи дачи практически во всем аналогична покупке иных земельных участков. Но если она происходит путем передачи одним лицом другому садовой книжки на надел, то передаются при этом, лишь членские права, а сам объект недвижимости продолжает оставаться в собственности садового товарищества.

Если такого рода сделка заключается по стандартной схеме (при сопровождении ее заключением договора купли-продажи и регистрацией перехода права на имущество к новому владельцу), весь процесс будет проходить в обычном порядке, установленном для этого органами Росреестра.