

Как быстро и выгодно продать земельный участок?



Продажа недвижимости по тем или иным причинам является стандартной процедурой, которая не вызывает вопросов среди населения страны. Каждый знает, чтобы продать земельный надел, необходимо потратить много времени на поиск покупателя по оптимальной или высокой цене. Но бывают ситуации, когда продать недвижимость нужно срочно. Все нюансы по вопросам купли-продажи земельного участка внимательно изучите.

Как быстро продать земельный участок

Чтобы быстро осуществить продажу земельного надела, учтите следующие рекомендации:

- Размещайте объявления о продаже земельного участка на всех тематических сайтах, которые считаете популярными, опубликуйте объявление в местной газете. Если сроки сильно ограничены, можете продать участок земли риелторам, но рассчитывайте на то, что цена будет предложена значительно ниже рыночной;
- Используйте рекламные щиты и доски объявлений, которые обычно располагаются около крупных магазинов, остановок и в местах постоянного пребывания большого количества жителей поселения или города. Например, автовокзалы, ж/д вокзалы, аэропорты подойдут для размещения объявления о продаже земли;
- При составлении текста объявления о продаже участка земли, обязательно опишите следующие моменты:
 - Местоположения участка;
 - Особенности местности, рельеф участка;

- Составьте схему движения из города до участка на общественном транспорте;
- Укажите наличие или отсутствие дома и иных строений на участке;
- Если дом есть, опишите его размер, материалы, иные особенности;
- Укажите реальное количество соток земли, которыми распоряжаетесь;
- Укажите максимальную рыночную цену по району расположения участка, при этом обязательно крупно напишите, что готовы торговаться;
- Продавать землю лучше весной и летом, начиная с октября, интерес к земельным наделам угасает и спрос падает;
- Обязательно приведите в порядок территорию участка:
 - Скосите заросли травы;
 - Вырубите сорняк, если его много;
 - Приберите строительный мусор;
 - Высадите несколько клумб с цветами, чтобы привлекать внимание потенциального покупателя.

Каждый владелец собственности понимает, что ценность недвижимости, особенно земельного участка, неуклонно растет. Вкладывать средства в недвижимость считается выгодным делом.

Каждый участник сделки по купле-продаже недвижимого имущества старается максимально извлечь выгоду от продажи своей собственности (относительно продавца), или купить землю максимально дешево (относительно покупателя). Чаще всего на уступки не идет ни одна из сторон сделки, что становится причиной того, что земельные участки некоторые граждане не могут продать в течение нескольких лет.

Первое, что необходимо сделать перед подачей объявления о продаже земельного участка, подготовить все необходимые документы. Особое внимание уделите проверке сроков годности каждого документа, если срок действия истек, заранее оформите просроченный документ снова.

В случае владения совместной собственностью, заранее подготовьте письменное согласие на продажу земельного участка от других владельцев. Имейте в виду, что согласие должно быть составлено с соблюдением норм и правил оформления документов.

Технический паспорт на участок земли и документы в отношении построек должны быть в наличии, выписка из ЕГРН тоже должна прилагаться к документам.

Участок земли должен быть приватизирован, а на руках владельца должно быть свидетельство на право собственности в отношении продаваемого участка земельного массива.

Важно учесть тот факт, что покупатель обращает внимание на состояние тропинок (и на их наличие), на состояние забора. Если забора нет или он сломан, восстановите и покрасьте его.

В объявлении обязательно опишите преимущества вашего участка, расположения в определенном месте, наличие колодца, наличие пруда для полива недалеко от территории земельного участка. Обязательно в объявлении укажите наличие коммуникаций, перспективу проведения газопровода, канализации, водопровода. Если такие варианты не предвидятся, то нужно указать это.

Подготовьте цветные фотографии, на которых запечатлен участок земли с более выгодного ракурса, чтобы у покупателя заранее сложилось определенное мнение о территории земли и о его владельце.

После осуществления перечисленных действий, займитесь ценообразованием. Изучите стоимость прилегающих участков, узнайте цену на аналогичные участки в районе расположения земельного надела.

Вычислите среднюю стоимость квадратного метра аналогичных участков, затем прибавьте к полученной сумме примерно 15% для того, чтобы потом скинуть цену при торге. В тексте объявления упомяните о том, что владелец готов торговаться.

Стоит учесть тот факт, что при размещении объявления на сайтах, необходимо зарегистрироваться на них. Обязательно зафиксируйте в отдельном блокноте все данные для входа на сайты с объявлениями, чтобы после продажи участка земли удалить объявления и аккаунты.

Зарегистрируйте отдельный номер, который указывайте во всех объявлениях по продаже участка земли, чтобы не оставлять основной номер телефона. Разместите объявление на сайте Авито, разместите рекламу своего участка на информационных сайтах города, где проживаете.

Для составления портфолио земельного участка, не поленитесь сделать десяток фотографий, на которых нужно зафиксировать следующие элементы:

- Участок земли с нескольких сторон;
- Дом с разных сторон;
- Постройки на территории участка;
- Забор;
- Дороги и тропинки;
- Соседние здания и расстояние между домами на соседних участках.

В самом тексте объявления укажите следующие данные:

- Наличие свидетельства на право собственности;
- Наличие коммуникаций различного назначения;
- Перечень документов лучше указать полностью, чтобы потенциальный покупатель понимал серьезность намерений продавца;
- Указать размеры участка, размеры дома, размеры построек и конструкций, указать полный размер площади участка земли;
- Указать кадастровый номер участка, это очень важный элемент в объявлении.

Ни в коем случае не формулируйте объявление стандартными дежурными фразами.

Не пишите обещания, что скоро что-то будет в садоводчестве. Четко указывайте информацию, если имеете данные. Например, Газификация участков проводится в следующем месяце по федеральной программе и так далее. Если на продаваемом участке разрешено возводить жилые помещения для постоянного или временного жилья, то обязательно укажите в объявлении, что участок подготовлен к строительным работам.

Основная цель размещения объявления состоит в том, чтобы заинтересовать потенциального покупателя, вынудить его позвонить и договориться о встрече. Знайте, что от количества просмотров участка зависит то, как быстро этот участок купят.

Имейте в виду, что максимальную цену на участок земли нужно называть в марте, апреле, сентябре, так как спрос на участки земли в это время высокий. Если в пик продаж участок не приобрели, можно воспользоваться понижением стоимости участка, если владелец готов к этому.

Ни в коем случае не соглашайтесь на предложение обмена продаваемого участка на участок покупателя. Если он предлагает обмен, значит, не смог продать свой участок.

Очень важно заранее обеспечить актуальность документов, подготовить базовый пакет из следующих бумаг:

- Оригинал паспорта владельца участка;
- Правоустанавливающие документы в отношении собственника и участка;
- Кадастровый план участка земельного массива. Если не оформлен, то рассчитывайте уложиться в полтора месяца, пока его оформляете;
- Справка об отсутствии на участке конструкций постоянных или временных;
- Свидетельство на право собственности в отношении всех построек на территории участка, если есть самозастрой, нужно узаконить в оперативном порядке;
- Справку об отсутствии ограничений и обременений в

- отношении участка земли;
- Выписка из ФНС о том, что долгов по налогам на землю за участком не числится;
 - Если участок в общей собственности супругов, то необходимо разрешение на продажу в письменном виде от второго супруга;
 - Заявление собственника, которое оформляется при подаче документов;
 - Оригинал и копия квитанции об оплате пошлины.

Как провести сделку купли-продажи земельного участка

Если покупатель определен и согласен приобрести землю по озвученным условиям, необходимо приступить к оформлению сделки купли-продажи.

Покупатель должен первостепенно осмотреть участок земли, который собирается покупать, проверить все необходимые документы. Допускается составить предварительное соглашение сторон о совершении сделки. Только потом составить договор купли-продажи, когда состоится полная оплата стоимости участка.

После сбора всех необходимых документов покупатель и продавец должны приехать в отделение Росреестра, представить все документы на проверку. Сотрудник Росреестра сообщит о дате, когда можно будет забрать свидетельство права собственности на участок земли, приобретенный у владельца.

Далее, оплачивается пошлина в отделении любого банка, после истечения указанного срока необходимо забрать правоустанавливающие документы в Росреестре.

Учтите, что договор купли-продажи должен быть составлен в соответствии с определенными нормами.

Чаще всего применяется готовый типовый образец, в который

достаточно вписать данные для заключения сделки. Чтобы избежать спорных моментов в отношении проданной собственности, допустимо обратиться к нотариусу, чтобы он заверил подписью и печатью факт добровольного заключения договора купли-продажи земельного участка.

В договоре указываются паспортные данные покупателя, продавца, указываются данные в отношении участка земли, кадастровый номер, координаты границ и другая обязательная информация.

Подводя итог, знайте, что перед подписанием документа необходимо проверить все данные, вписанные в него, приложить копии нужных документов, вписать в текст договора все необходимые условия и сумму сделки. Кроме этого, продавец пишет фразу на документе: «В отношении земельного участка с указанным кадастровым номером нет ограничений и обременений». Затем ставит свою подпись и расшифровку.