

# Как оформить договор купли-продажи земельного участка самостоятельно?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как составить договор купли-продажи земельного участка самостоятельно?



Сделки купли-продажи землевладений сейчас распространены довольно широко. Такие процедуры предполагают ответственное отношение, необходимое для того, чтобы в будущем избежать возможных проблем, которые придется решать через суд. Приобретатель при заключении такого договора несет большие риски, нежели отчуждатель.

В случае ненадлежащего оформления сделки, ее можно оспорить посредством судебного разбирательства – признается ее недействительность и договор расторгается. В результате приобретатель рискует утратить потраченные средства. Для того, чтобы этого не произошло, следует детально рассмотреть процесс самостоятельного оформления договора купли-продажи.

## Как оформить договор купли продажи участка самостоятельно

Указанный договор должен быть подготовлен надлежащим образом. Возможно применение специального бланка документа, просто верно заполните его. Однако самый подходящий вариант – обращение к компетентному в правоотношениях, связанных с землей, специалисту, который уделит внимание каждой детали.

Обращение к нотариусу для удостоверения договора существенно снижает возможные после заключения сделки затруднения. В обязанности нотариуса входит заверение того факта, что сделка

состоялась по взаимному согласию сторон. Для этого нотариус ставит свою печать на документе и подписывает его.

Продавцом землевладения может выступать агентство недвижимости, которое, в случае участия в сделке, обычно занимается подготовкой договора. Однако даже в таких обстоятельствах не лишним будет обращение за юридической помощью.

Перед заключением сделки с представителем продавца в лица агентства, удостоверьтесь, что собственник располагает всей требуемой документацией, согласно которой он может произвести отчуждение надела.

**Перед подписанием договора, еще раз просмотрите весь комплект имеющихся бумаг. Желательно доверить это мероприятие компетентному специалисту. Конечно, документ, удостоверяющий личность продавца, должен быть действительным, а информация, отраженная в нем, должна быть такой же, как в и бумагах, являющихся основаниями возникновения права собственности на участок.**

Если отчуждаемая земля находится в долевой собственности, то каждый совладелец должен принимать непосредственное участие в сделке или доверить свои права другому лицу, которое будет действовать от его имени по доверенности.

**Особенно внимательно отнеситесь к приобретению надела, который бы получен в наследство. Заранее убедитесь, что земля отчуждается правопреемниками, принявшими наследство, и между ними отсутствуют споры об этом имуществе, рассматривающиеся в суде.**

Подробно изучите кадастровый план землевладения и правоподтверждающую документацию на него. В указанных бумагах сведения о наделе должны быть аналогичны: уникальный номер объекта по кадастру, назначение, местоположение, площадь и прочие характеристики.

Это имеет большое значение, так как информация будет прописана в соглашении, а затем в выписке из ЕГРН. При наличии построек за территории отчуждаемой земли, зафиксируйте это в тексте договора и укажите, на каком основании данное имущество принадлежит владельцу, сделайте ссылки на правоустанавливающую документацию.

**Оформление договора о продаже земли с расположенным на ней землевладением, так же и как прочие юридические операции с недвижимостью, происходит в несколько шагов, обычно состоящих их трех пунктов:**

- оформление предварительного соглашения;
- подготовка основного договора;
- регистрация перехода права на приобретаемый объект.

При этом каждая составляющая подразделяется на самостоятельные этапы. Это означает, что оформление такого договора будет немного иным, в отличие от привычного варианта, ввиду сложности переходящего по договору имущества.

Предварительный договор нередко исключается из процедуры приобретения землевладения. Значительное количество граждан придерживается мнения, что письменное заключение предварительного договора и его нотариальное удостоверение – лишнее и малозначительное мероприятие, поэтому оно не является важным.

При этом указанный шаг фиксирует достижение согласия по главным моментам сделки, которые могут стать основанием для возникновения конфликтных ситуаций при оформлении основного документа.

**Подписывая предварительный договор, обратите внимание на то, чтобы содержание документа отражало его основополагающие аспекты:**

- каким образом будет происходить расчет по сделке (включая способ передачи денег покупателем продавцу,

если сделка происходит с привлечением кредитных либо сертификатных средств);

- передается ли аванс или задаток при оформлении документа;
- возможность страхования на случай, если основной договор не будет заключен ввиду независящих от участников обстоятельств;
- сколько лиц участвует в сделке (обычно в этом заинтересован покупатель, так как у объекта недвижимости может быть несколько совладельцев).

Оформляя договор купли-продажи, отразите все вышеприведенные пункты, указанные в предварительном документе, более подробно, и в той форме, которая была оговорена ранее. Подготовленный проект договора будет выступать в качестве основания для выдачи выписки из ЕГРН.

**Но не забывайте о том, что при подготовке документации может возникнуть необходимость составления двух документов об отчуждении: одного – на землю, а второго – на домовладение.**

**Пропишите в оформляемом договоре такие моменты:**

- преамбула – точные данные сторон сделки, место и дата ее заключения;
- предмет соглашения – информация об отчуждаемых доме и наделе (включая их уникальные номера по кадастру и точное местоположение);
- раздел о цене и порядке передачи денег – помимо продажной стоимости недвижимости и порядка ее выплаты, отразите, какая сумма подлежит уплате за дом, а какая – за землю (данные определите с учетом рыночной или кадастровой оценки имущества);
- в отношении прав и обязанностей участников сделки пропишите сроки полного расчета с продавцом, факт оформления акта приема-передачи, и возможные действия на случай установления обременений в отношении отчуждаемой недвижимости;

- действия, предусмотренные на случай форс-мажора, которые необходимо будет предпринять в целях исполнения условий договора;
- подпись каждой стороны, ее реквизиты (в том числе банковские, согласно которым будет происходить перевод суммы, предусмотренной по договору, если она не будет передача наличным путем).

На предварительной стадии установите, что продавец правомочен на совершение сделки и земельное владение оформлено надлежащим образом. Это поможет впоследствии избежать возможных неприятностей.

**При покупке надела, вы можете требовать у продавца следующие документы:**

- являющиеся основанием возникновения права собственности;
- подтверждающие право на имущество;
- сведения о наличии либо отсутствии обременений и ограничений;
- кадастровый паспорт на покупаемый участок.

**Законность правомочий собственника земли подтверждается такими бумагами:**

- различными договорами (купля-продажа, мена, дарение, безвозмездная передача в собственность и прочие);
- свидетельство о праве на наследство;
- акт, вынесенный судом;
- документ, выданный органами местного самоуправления, о передаче надела.

Правоустанавливающая документация не может выступать в качестве доказательства прав собственника, она является только основой для возникновения правомочий. Подтверждение права на недвижимость происходит посредством регистрации в органах Росреестра и обеспечивает не только право на владение, но и на распоряжение имуществом в полной мере.

**В качестве правоустанавливающих документов на землю могут выступать:**

- свидетельство о госрегистрации права (оформлялось до июля 2017 года);
- выписка из ЕГРН (оформляется на данный момент).

Всесторонне распоряжение землевладением, включая продажу, может осуществляться исключительно тем лицом, которое является его собственником, согласно статьям 264, 266, 267 Гражданского кодекса РФ. Постановлением Правительства, регламентирующим особые случаи возникновения прав на имущество, утрачена юридическая сила.

В кадастровом плане участка фиксируются точные сведения о продаваемом наделе с отображением его схем, графических данных, обозначением границ и соседних участков. Действие указанного документа не ограничено какими-либо сроками.

**Согласно статье 27 Земельного кодекса РФ, не допускается отчуждение земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в нем.**

**Кроме вышеперечисленной документации, необходимо иметь:**

- одобрение супругов каждой стороны на совершение сделки, составленное в форме согласия и удостоверенное нотариусом;
- разрешение, выданное органами опеки и попечительства, на отчуждение, если объект находится в собственности лица, не достигшего совершеннолетия;
- отказ от приобретения недвижимости, оформленный муниципалитетом, если он наделен преимущественным правом на участок.

**При покупке надела досконально изучите документацию, предоставленную собственником, дабы исключить расхождения информации и по невнимательности не приобрести абсолютно другое имущество.**

Договор об отчуждении землевладения обязательно необходимо зарегистрировать в компетентных органах. Если вы являетесь покупателем, ваши правомочия на недвижимость возникают лишь после получения выписки из ЕГРН на данную землю.

При покупке надела совместно с жилым домом, возведенным на его территории, помните: ввиду того, что правоподтверждающих документа должно быть два, заявлений о регистрации, предъявляемом в Росреестр, тоже должно быть два – одно на домовладение, второе – на участок.

**Перед обращением для регистрации, подготовьте пакет документов, состоящий из:**

- подписанного всеми участниками сделки и заверенного нотариусом (если это необходимо в силу положений действующего законодательства) договора в экземплярах, равном количеству участников сделки, плюс один дополнительный (к примеру, если отчуждателей двое, а приобретатель один – документ оформляется в четырех экземплярах, так как один из них предоставляется на хранение в органы Росреестра);
- правоутверждающего документа на участок и землевладение, которое отчуждатель получал раньше (чтобы обеспечить доказательство того, что совершаемая сделка является законной);
- правоустанавливающей документации на недвижимость.

После того, как документы будут представлены в органы Росреестра (это возможно сделать и посредством обращения в многофункциональный центр), в десятидневный срок проводится их правовая экспертиза, и если сделка соответствует требованиям закона, приобретатель получает выписку из ЕГРН.

**При заключении договора об отчуждении домовладения с землей, оформляемый документ может иметь свои отличительные черты, главными из которых являются такие:**

- если жилой дом не проходил процедуру государственной

регистрации и является самовольной постройкой, не указывайте его в тексте договора (так как в подобных обстоятельствах вам откажут в проведении процедуры регистрации);

- если земля с домом покупаются за счет кредитных средств, на земельное владение будет налагаться обременение (до того момента, пока заемные финансы не будут полностью возвращены кредитной организации);
- когда приобретение происходило с использованием средств, обеспеченных материнским сертификатом, пропишите это в содержании соглашения, ведь в данном случае будет происходить наложение обременения, которое заключается в отсутствии права по отчуждению данной недвижимости до того времени, пока продажная цена имущества не будет в полной мере выплачена (к примеру, до той даты, когда Пенсионный фонд РФ перечислит деньги отчуждателю).

Этот список не является исчерпывающим для оформления договора купли-продажи земельного владения с домом, но указанные случаи чаще всего встречаются на сегодняшний день.