

# Как оформить договор купли-продажи земельного участка?



Для отчуждения землевладения требуется его выделение на местности, установление точных границ участка, а также постановка данного объекта на кадастровый учет. Для совершения подобной сделки нет необходимости прибегать к квалифицированным юридическим услугам, главное понимать суть процедуры и знать, какая документация понадобится.

## Как правильно оформить договор купли-продажи земельного участка

Законодательством не разработано специального бланка для договора купли-продажи, в связи с чем его можно составить самостоятельно. Однако при подготовке проекта соглашения помните, что существуют определенные требования, которые необходимо соблюсти.

**Пропишите в тексте договора следующие моменты:**

- полные имена продавца и покупателя;
- сведения о документах, удостоверяющих личности сторон;
- реквизиты правоустанавливающей и правоподтверждающей документации на отчуждаемый объект;
- информацию об участке: кадастровый номер, местонахождение, размер, другие параметры;
- цена недвижимости;
- расчет по сделке (обозначайте действительную цену во избежание проблем в случае, если договор будет расторгнут);
- дата и место заключения соглашения;
- перечень прав и обязанностей участников сделки;
- подписи продавца и покупателя.

**В содержании документа можно отразить факт передачи денежных средств, также это возможно зафиксировать распиской.**

Кроме вышеуказанных положений, текст договора может содержать и другие пункты, важные для сторон. Например, можно предусмотреть порядок действий в чрезвычайных ситуациях и другие серьезные моменты: разрешение спорных ситуаций, несение участниками ответственности за неисполнение установленных договором обязанностей, порядок уплаты госпошлины за регистрацию документа и прочее.

**В отношении формы соглашения установлено следующее:**

- он заключается только письменно (желательно – единым документом);
- должен пройти процедуру государственной регистрации в органах Росреестра.

Все прочие аспекты процедуры участники сделки вправе предусмотреть самостоятельно. На юридическую силу документа не влияют такие показатели, как формат бумаги, размер шрифта или последовательность пунктов договора. Кроме названных выше положений, существуют аспекты, которые в содержание документа об отчуждении земли прописывать нельзя.

**Согласно предписаниям, установленным Земельным кодексом РФ, такими аспектами являются:**

- возможность отчуждателя по собственному усмотрению вернуть землевладение себе;
- установление ограничений для приобретателя в правомочиях относительно участка, если их не устанавливает закон (например, нельзя запрещать покупателю передачу землевладения в аренду или его продажу);
- возможность продавца отказаться нести ответственность при последующем заявлении прав на продаваемое имущество другими лицами.

Даже если прописать в договоре такие положения, юридических

последствий они не породят, в связи с чем указывать их в документе нет никакого смысла. Таким образом, если вы хотите воспользоваться бланком договора о продаже земли, ознакомьтесь с прописанными в нем условиями.

Если вы хотите составить договор самостоятельно, то желательно сначала оформить предварительный договор купли-продажи земельного участка. Наличие такого документа не является обязательным, однако он поможет обезопасить себя от возможных негативных последствий и обеспечит дополнительную гарантию последующего заключения основного документа согласно установленным ранее условиям, и ни одна сторона не совершит попытки к смене важных условий сделки.

**В тексте предварительного договора укажите следующее:**

- условие о предмете сделки. Приведите детальную характеристику продаваемого участка. Подробное отображение информации об отчуждаемом объекте снизит риск возникновения спорных моментов в отношении данного объекта в будущем. Обязательно указывайте в содержании документа такие сведения, как площадь, местоположение, уникальный номер по кадастру, установленная категория земель;
- условия заключения сделки по приобретению земли, являющиеся существенными (о них речь пойдет далее);
- планируемая дата и порядок заключения основного договора купли-продажи участка. Такие положения могут зависеть от времени (в течение какого срока участники должны заключить основной договор) либо от наступления конкретных событий (например, с момента передачи отчуждателем документации на предмет сделки).

Кроме того, предварительное соглашение, как правило, содержит информацию о размере предоплаты либо сумме внесенного задатка. Различаются они тем, что предоплату при отказе от заключения договора попросту возвращают, а в отношении задатка возможно невозвращение либо возврат в двукратном размере, с учетом

того, кто отказался от совершения сделки.

**Особенность предварительного соглашения купли-продажи земли состоит в том, что регистрировать его не нужно.**

Процедура оформления сделки по отчуждению любой недвижимости, включая земельные участки, состоит из двух шагов. Участники сделки сначала подписывают соответствующий договор, а потом обращаются в Росреестр для проведения процедуры государственной регистрации. Нотариально удостоверить такое соглашение не обязательно, можно подготовить документ самостоятельно. Главное при этом понимать, как это сделать грамотно и юридически верно. Нередко подобные договоры оформляют сами риэлторы, занимающиеся сопровождением сделки.

**Стоит отметить, что заверение договора нотариусом дает сторонам дополнительные гарантии законности совершаемой сделки. Кроме того, при утрате в силу каких-либо обстоятельств такого договора, всегда можно обратиться в нотариальную контору и получить его дубликат. При самостоятельном оформлении документа, его восстановление не представляется возможным.**

Положительной стороной нотариального удостоверения соглашения об отчуждении недвижимого имущества также является то, что с 2010 года нотариус правомочен самостоятельно обращаться в Росреестр для регистрации прав на имущество, перешедшее к покупателю на основании договора. При самостоятельной подаче документов на регистрацию, срок процедуры составит 20 дней, если же этим занимается нотариус – бумаги будут готовы в течение 3 дней.

**При оформлении сделки без помощи специалиста, будьте предельно внимательны, так как в случае неправильного оформления договора купли-продажи, регистрирующий орган откажет в приеме документации, а договор придется составлять заново.**

Не важно, какой способ оформления договора выбран – нотариальный или составление собственными силами, продавец обязательно должен располагать бумагами в отношении

отчуждаемого землевладения.

**Комплект надлежащей документации должен состоять из:**

- документа, являющегося основанием получения объекта недвижимости в собственность: различные договоры, постановления и решения муниципальных органов, судебные акты и прочее;
- кадастрового паспорта на участок с приложением плана с отображением земельных границ. Иногда бывает так, что землевладение было оформлено в упрощенном порядке (дачная амнистия), и межевые работы в отношении участка не проводились. Приобрести такое имущество возможно, однако имейте в виду, что межевание впоследствии все равно придется провести, причем за собственные средства. Если указанную процедуру не осуществить, это может стать причиной для споров с владельцами соседних территорий. Таким образом, при совершении сделки проверяйте наличие в кадастровом паспорте отметки о соответствии материалам межевания;
- свидетельства о государственной регистрации права на участок. Если земля была получена отчуждателем ранее, чем в 1997 году, такой документ может отсутствовать. Проблемы в этом нет, в такой ситуации при регистрации права собственности приобретателя, одновременно происходит регистрация возникшего права продавца.

Также для полной уверенности в совершаемой сделке, обратитесь в компетентные органы для получения выписки из ЕГРН, которая отображает информацию о владельце земли и наличии обременений на объект. Получить такую бумагу может как продавец, так и покупатель.

## **Регистрация перехода права собственности на земельный участок**

Завершающий шаг процедуры – государственная регистрация в

органах Росреестра.

**Вместе с договором купли-продажи земельного участка, подготовьте и предоставьте в регистрирующий орган комплект документации, состоящий из:**

- заявления о регистрации права;
- документов, удостоверяющих личности участников сделки;
- документов, являющихся основаниями возникновения прав продавца на объект недвижимости;
- правоподтверждающих бумаг (свидетельства или выписки из ЕГРН);
- документа об уплате госпошлины;
- передаточного акта;
- согласия от супругов сторон, удостоверенного нотариально, на совершение сделки (если брак зарегистрирован);
- согласия на отчуждение земли от других совладельцев, если они имеются.

Указанный список является основополагающим, и он может дополняться с учетом каждого конкретного случая. Для того, чтобы выяснить точный перечень документов, обратитесь в Росреестр. Помните, что договор составляется в трех экземплярах – для каждой стороны и один для Росреестра.

Регистрация как правило происходит в течение двадцати дней, иногда может потребоваться месяц. В индивидуальных случаях срок может быть продлен, но для этого у Росреестра должны быть серьезные причины.

**По окончании процедуры приобретателю будет выдана выписка из ЕГРН, подтверждающая факт перехода прав на соответствующее землевладение. После этого сделку можно считать оконченной.**

Помните о том, что фактическое предоставление имущества может произойти ранее завершения регистрации. Подтверждается это при помощи передаточного акта, который должен обязательно составляться при отчуждении земли. К данному документу

отнеситесь серьезно и ответственно.

С первого взгляда может показаться, что процедура отчуждения имущества вполне проста и очевидна, но при этом она отличается наличием целого ряда важных аспектов, касающихся как процесса подготовки документов, так и выполнения обязательных мероприятий и соблюдения условий.

В первую очередь ознакомьтесь с нормами законодательства, регламентирующего порядок совершения соответствующей сделки. При возникновении вопросов или сложностей, обратитесь за юридической помощью.

## **Стоимость оформления договора купли-продажи земельного участка**

Сама процедура подготовки проекта договора является бесплатной. Но при этом не каждый может разобраться во всех тонкостях вопроса. При наличии сомнений при оформлении документов, проще обратиться к квалифицированному юристу, услуги которого, естественно, являются платными.

**Также сделка по отчуждению земельного участка предусматривает обязанность продавца уплатить соответствующий налог в размере 13%.**

Такой порядок установлен для граждан России, проживающих в государстве более полугода. При владении участком дольше пятилетнего срока, налог с отчуждателя взыскиваться не будет.