

Как оформить куплю-продажу земельного участка в садовом товариществе?



Покупка или продажа дачных наделов – это один из видов купли-продажи земли. Особенностью данной процедуры является тот факт, что вместе с землей объектом соглашения выступает здание, находящееся на территории землевладения.

Данный вид сделки имеет особую специфику, ведь чаще всего участок принадлежит не конкретному владельцу, а садоводческому товариществу – особому объединению собственников. Поэтому продающей стороной нередко является государство.

Как правильно оформить куплю-продажу земельного участка в садовом товариществе

Первым действием, которое выполняется после того, как появился план покупки или продажи участка земли, является формирование комплекта необходимых бумаг. После того, как все документы будут собраны и проверены, переходите к составлению договора, который будет содержать в себе все условия предстоящей сделки.

В нем обязательно пропишите следующие пункты:

- Предмет сделки. В качестве него выступает земельный надел. Укажите всю известную о нем информацию: полное описание, адрес местонахождения, номер, под которым он записан в государственном кадастровом реестре, вид разрешенного землепользования, а в случае, если на территории имеются здания – все их характеристики;

- Стоимость. Отметьте точную сумму, которую необходимо заплатить за приобретение, основания, по которым она сформирована, а также способ передачи денежных средств продавцу;
- Права покупателя и продавца и их обязанности;
- Отсутствие обременений и других владельцев собственности, которые могут иметь притязания;
- Точная дата вступления соглашения в силу;
- Число, месяц и год составления договора, а также подписи продавца и покупателя.

Договор, который заполнен в полном соответствии с требованиями, прописанными в законодательстве, вместе со всеми собранными бумагами, подайте в органы Росреестра для регистрации.

Чтобы процедура регистрации была запущена, напишите заявление, в котором в обязательном порядке пропишите сведения о договоре и реквизиты продавца и покупателя. К ходатайству приложите собранные бумаги, в том числе квитанцию, подтверждающую оплату пошлины, взимаемой государством – обязательный платеж для физических лиц составляет 2000 рублей.

После того, как пройдет срок, установленный государством для регистрации, Росреестр выдаст выписку, которая подтвердит, что регистрация прошла успешно.

Для того чтобы завершить передачу права собственности покупателю и окончательно оформить куплю-продажу надела, проводится еще одна обязательная процедура – заполняется передаточный акт. В документе указываются все сведения о землевладении, а также прописывается пункт, в котором указывается, что у покупателя и продавца отсутствуют взаимные претензии по поводу состояния надела и внесения денежной суммы, уплачиваемой за покупку земли. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых направляется в Росреестр.

Для того, чтобы произвести покупку надела, зарегистрированного

в Садоводческом некоммерческом товариществе, необходимо получить разрешение муниципальных властей, которые по факту являются собственником землевладения. Документ оформляется в письменном виде и служит разрешением для проведения дальнейших операций с землей.

Чтобы получить разрешение, подайте в местные органы власти прошение, в котором укажите все сведения о наделе и личные данные просителя. К нему прикрепите бумаги, подтверждающие членство в СНТ, и право на землепользование, учредительные акты СНТ, а точнее их копии.

При покупке земли у конкретного собственника, стоимость участка определяется сторонами самостоятельно, а цена на землю, входящую в СНТ не может превышать стоимость, которая указана в кадастровом реестре.

Если размер денежных выплат, которые необходимо произвести при покупке надела, не установлен, сделайте запрос на проведение официальной экспертизы, в ходе которой будет проведена оценка участка и зафиксирована его стоимость.

После того, как будут получены результаты оценочных работ и разрешение от муниципалитета, можно составлять договор купли-продажи, следуя приведенным выше рекомендациям, регистрировать надел в органах Росреестра и составлять акт о передаче земель.

Если участок входит в СНТ, это не всегда означает, что его собственником является государство.

Товарищества по закону могут создавать лица, являющиеся индивидуальными владельцами земли с целью упрощения ведения хозяйства. В данной ситуации сделки заключаются в соответствии с требованиями, предусмотренными для соглашений с индивидуальными собственниками. Владелец земли, имеющий членство в СНТ, имеет как правоустанавливающие документы на надел, так и собственную садоводческую книжку.

Чтобы избежать конфликтных ситуаций, которые могут возникнуть

во время сделки, соберите комплект необходимых бумаг. Список документов, которые будут входить в пакет, зависит от индивидуальных особенностей сделки.

Но в любой ситуации, обязательными для собственника участка будут являться:

- Устанавливающий личность документ, то есть паспорт владельца надела;
- Правоустанавливающая бумага;
- Документ, устанавливающий право собственности на конкретное землевладение.

Покупатель, в свою очередь, предоставляет:

- Паспорт или документ, способный его заменить;
- Договор о покупке земли, в том случае если имеется договоренность сторон о том, что обязанность составить данный документ возложена на данную сторону сделки.

Гражданину, приобретающему имущество, необходимо внимательно изучить все бумаги на недвижимость. При оформлении сделки по продаже земли, входящей в СНТ, следует учитывать большое количество различных нюансов. Оформить бумаги в соответствии со всеми правилами довольно просто. В требованиях, предъявляемых к подготавливаемым документам, вполне можно разобраться самостоятельно.

Деятельность СНТ осуществляется в соответствии с Уставом, принятом на собрании товарищества и ФЗ № 66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Собственники, в соответствии с имеющимся у них правом владеть и распоряжаться участками, попадающими в категории дачных, огородных или садовых, имеют возможность создавать объединения следующих видов (ст. 4 ФЗ №66):

- Некоммерческое партнерство;
- Кооператив;

- Товарищество (дачное, огородническое или садоводческое).

Из всех вариантов, представленных выше, чаще всего граждане выбирают для объединения садоводческие товарищества.

Законодательным путем за такими юридическими лицами, как общественные организации, закреплено право владеть участками земли, сооружениями, различным инвентарем, ценными бумагами (в том числе акциями), денежными средствами и иным имуществом (ФЗ №82 «Об общественных объединениях», ст. 30).

В СНТ также действуют следующие нормы права:

- Если имущество покупается на средства, которые взяты из фонда, формируемого из взносов лиц, входящих в СНТ, то оно считается собственностью товарищества;
- На собрании членов объединения может быть принято решение о создании специального фонда. Он будет формироваться из вступительных взносов и членских платежей, а также из прибыли, получаемой в ходе хозяйственной деятельности товарищества. Допускается существование и иных источников пополнения. Все виды имущества, приобретаемые за денежные средства, взятые из данного фонда, будет считаться собственностью СНТ как юридического лица;
- Член СНТ, согласно законодательству РФ, может не только заниматься садоводством и огородничеством, но и строить на участке земли хозяйственные сооружения и жилые помещения, где может прописаться.

Каждый участник товарищества может в любой момент выйти из данного объединения – это прописано в ГК РФ в статье 252. Чтобы осуществить данное действие, подайте заявление, составленное в произвольной форме, правлению СНТ или непосредственно его председателю.

В соответствии с законом, член СНТ, вознамерившийся выйти из его состава, вправе требовать выделения его собственности из общего имущества объединения. Если не удастся договориться об

этом с правлением садоводческого некоммерческого товарищества, то законным будет требование выделить некоторую часть из имущества, принадлежащего СНТ, в натуре.

В случае если и данное требование не удовлетворено, гражданин может потребовать возмещения стоимости его собственности другими членами СНТ.

Можно ли в ответ на запрос о выходе из СНТ получить отказ? Нет, нельзя – это прописано в Законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в ст. 8, как и тот факт, что каждый владелец земельного надела вправе самостоятельно заниматься ведением своего садового хозяйства.

Но после того как гражданин вышел из СНТ, ему необходимо заключить соглашение, в соответствии с которым будет происходить оплата за пользование общим имуществом. Основания, на которых имеется возможность приобретения права собственности, указаны в ГК РФ в ст. 218.

Для членов СНТ и дачных кооперативов путь приобретения в собственность имущества выглядит следующим образом:

- Собственность приобретается в том случае, если член СНТ в полном размере выплатил пай за дачный участок;
- Приобретательная давность. Если гражданин, не являющийся владельцем участка, в течение 15 лет эксплуатирует его, то он переходит в его собственность в том случае, если не находится в собственности государства или муниципалитета.

Обобщая вышесказанное, можно подвести итоги:

- Заключайте договор купли-продажи садового участка только после того, как убедитесь, что у продающей стороны имеется выданное не ранее 1998 года Регистрационной палатой Свидетельство, подтверждающее право собственности на земельное владение;

- Переход имущества в собственность регистрируется в соответствующем порядке.

Если у вас имеются планы купить или продать садовый участок, то лучше всего до начала всех связанных со сделкой действий получить консультацию по ее поводу. Необходимую помощь может оказать квалифицированный юрист. Это позволит избежать возможных конфликтных ситуаций и судебных процессов, требующих немалых затрат.