

Как оформить куплю-продажу земельного участка?



Несмотря на непростое экономическое положение в стране, переход права собственности на объекты недвижимости оформляется нередко, обычно это происходит в рамках сделок по купле-продаже. Процедура приобретения надела предполагает обязательную государственную регистрацию.

Это важно для того, чтобы закрепить переход правомочий в отношении определенного имущества. Информация о замене собственника фиксируется Росреестром в момент предоставления специального документа, подтверждающего совершение сделки.

Когда ввиду определенных обстоятельств, отчуждение произошло посредством устной договоренности, в том числе в отношении материальной стороны вопроса, а регистрацию ее участники не осуществили, имущество документально сохраняется за продавцом, и этим фактом довольно часто пользуются мошенники.

Как правильно оформить куплю-продажу земельного участка

При оформлении сделки по купле-продаже придерживайтесь следующей последовательности:

- содержание договора купли-продажи должно четко отражать предмет совершаемой сделки, его параметры, характеристики, данные о точном месте расположения, обременениях имущества (при их наличии), а также информации об оформлении указанного документа (допускается и рукописный вариант). После подписания, предоставьте три экземпляра данного договора вместе с комплектом необходимой документации в органы Росреестра

на регистрацию. Уплатите госпошину, после чего ваша заявка и представленные бумаги подвергнут процедуре рассмотрения. Если регистраторами не будет выявлено ошибок и недочетов, переход права собственности регистрируется в установленном законом порядке;

- перед оформлением сделки подготовьте бумаги, требующиеся для оформления договора об отчуждении и процедуры перерегистрации прав на объект недвижимости органами Росреестра;
- вместе со второй стороной подайте в Росреестр заявление и получите выписку из ЕГРН, содержащую сведения о новом владельце надела. Имейте в виду, что после предъявления документов с соответствующим заявлением, новые бумаги на землевладение могут быть выданы лишь при наличии предыдущих, которые должны быть у отчуждателя надела. Кроме того, правоустанавливающая документация должна быть зарегистрирована. Если этого не было сделано, так как недвижимость получена продавцом в давние времена, то при регистрации сделки будет одновременно происходить процедура регистрации права первоначального собственника и перехода правомочий на покупателя земельного участка. Однако для этого от продавца может потребоваться сбор дополнительных бумаг, которые необходимы на сегодняшний день в соответствии с требованиями законодательства.

Особенности сделок по приобретению земельных наделов, на которые важно обращать внимание, состоят в следующем:

- при покупке надела совместно с расположенным на его территории домовладением, заранее убедитесь в том, что их собственником является одно и то же лицо;
- все данные относительно землевладения должны быть зафиксированы тремя документами: свидетельством (либо выпиской из ЕГРН), межевым планом и кадастровым паспортом;
- правомочия в отношении участка могут заключаться в бессрочном землепользовании или пожизненном наследуемом

владении, но они не представляют собой вид права собственности.

Отчуждение участка предусматривает наличие определенного пакета документации. Заблаговременно позаботьтесь о его подготовке.

Для этого потребуется:

- документы, удостоверяющие личность участников сделки;
- кадастровая выписка на землю;
- выписка (карта пользования землей), выданная местной администрацией, на которой должна быть печать и подпись уполномоченного лица;
- документы-основания возникновения права собственности на земельный надел;
- справка, выдаваемая органами БТИ о возведенных на территории землеуладения постройках и сооружениях (при их наличии);
- протокол согласования границ участка, подготовленный геодезической компанией и подписанный владельцами соседних земель;
- справка, подтверждающая возможность отчуждения надела, оформленная в архитектурном отделе местной администрации;
- выраженные супругами сторон одобрение на совершение сделки в форме согласия, удостоверенное нотариально;
- выписка из ЕГРН.

В случае, если на земле не возводилось построек, это также необходимо доказать соответствующей бумагой. Приведенный выше перечень является основным, но в зависимости от каждой конкретной ситуации компетентные органы вправе затребовать и другие документы.

Согласно положениям действующего гражданского законодательства, договор купли-продажи землеуладения должен обязательно содержать условия о предмете и цене.

В качестве предмета сделки укажите сведения об адресе надела, его параметрах, установленной категории, уникальном номере по кадастру, а также разрешенном землепользовании. Указывая предмет, не забудьте обозначить реквизиты правоустанавливающих и правоутверждающих документов на имущество.

В пункте о цене соглашения зафиксируйте продажную стоимость землевладения и пропишите, в каком порядке будет производиться расчет. Это возможно как до подписания договора и его регистрации Росреестром, так и после.

Передачу надела, сопровождаемую передаточным актом, производите по взаимной договоренности. Однако обязательно обозначьте этот момент в тексте оформляемого документа. Обычно передаточный акт выступает в качестве приложения к основному документу, но им может служить и сам договор.

Исходя из положений статьи 550 Гражданского кодекса РФ следует, что отсутствие подписей участников сделки на договоре считается основанием для его недействительности.

Подписывайте договор об отчуждении землевладения в трех экземплярах: один останется в Росреестре, а оставшиеся переходят участникам сделки.

Обязательное нотариальное удостоверение договора купли-продажи не требуется.

При этом исключением являются обстоятельства, предусмотренные нормами федерального законодательства:

- обязательная нотариальная форма необходима в случае отчуждения объекта лицами, не достигшими совершеннолетия или ограниченными в дееспособности;
- также нотариус в обязательном порядке удостоверяет договоры по отчуждению долей в праве собственности на имущество. Сюда же относятся единые сделки, в которых все совладельцы продают принадлежащие им доли.

Договор купли-продажи предназначен для того, чтобы оформить регистрацию сделки по переходу права на недвижимое имущество, которая осуществляется органами Росреестра. Подача документации сегодня возможна не только при личном посещении регистрирующего органа, но и посредством обращения в МФЦ, после чего вы можете в назначенный день получить готовую документацию.

Чтобы завершить оформление сделки купли-продажи участка, подготовьте и предоставьте в Росреестр или многофункциональный центр такой пакет документов:

- гражданские паспорта сторон договора (они нужны не только для того, чтобы установить личности обратившихся граждан, но и для оформления надлежащих бумаг работниками компетентных органов. Также ксерокопии паспортов прилагаются к заявлению о регистрации вместе с договором);
- заявление о необходимости проведения государственной регистрации в отношении конкретного надела;
- правоподтверждающий документ на земельное владение (свидетельство или выписка из ЕГРН), которое должен предоставить отчуждатель совместно с правоустанавливающей документацией (это могут быть договоры, свидетельства о праве на наследство и тому подобное);
- экземпляры договора, подписанного участниками, в количестве, равном числу сторон сделки, плюс экземпляр для регистрирующего органа, который будет направлен на хранение в архив;
- платежный документ в отношении уплаты госпошлины.

Нередко в целях однозначного понимания договорных условий (относительно предоставления исчерпывающей информации по переоформлению недвижимости от покупателя к продавцу), специалисты уполномоченных органов просят предъявления передаточного акта, являющегося приложением к договору, дабы обстоятельства перехода имущества были отражены детально.

В случаях, когда подписанный договор предусматривает авансовый платеж, приобщите к нему предварительное соглашение и расписку о передаче денежной суммы.

Стоимость оформления купли-продажи земельного участка

С правовой точки зрения, процедура оформления права собственности на недвижимое имущество, включая земельные участки, предусматривает уплату госпошлины, размер которой регламентируется нормами Налогового кодекса РФ. Сама же госпошлина представляет собой вид косвенного налога, взимаемого на территории нашей страны.

Сумма госпошлины для граждан и организации различна. Например, за переход права собственности на недвижимое имущество (включая земельные наделы), гражданин должен уплатить 2000 рублей (когда собственник не один, пошлину платит каждый совладелец). В отношении юридических лиц эта цифра возрастает до 22000 рублей.

Как при оформлении сделки гражданами, так и организациями, оплата перехода права на имущество возлагается на покупателя, а продавец таких затрат не несет.

Согласно нормам действующего законодательства, регистрация самого договора об отчуждении недвижимости не нужна. Но зарегистрировать переход права собственности необходимо. Только после совершения указанной процедуры, документальное оформление сделки можно считать окончательным.

Отмена регистрации договоров установлена законом для того, чтобы дважды не повторять уже предоставленные сведения. Тем не менее затруднения, возникающие при исполнении указанной процедуры, еще полностью не исключены. Это объясняется тем фактом, что для оформления договора купли-продажи все еще требуется подготовка довольно объемного пакета документации.

Сроки оформления купли-продажи земельного участка

После того, как все требуемые бумаги предоставлены, специалистами МФЦ в девятидневный срок производится их правовая экспертиза, затем документы подвергаются проверке работниками Росреестра, после чего вы можете получить выписку из ЕГРН, отображающую информацию о новом собственнике (происходит это в течение недели). Данные предписания установлены федеральным законом от 13 июля 2015 года, регулирующим процедуру регистрации прав на недвижимое имущество.