

Как оформить покупку земельного участка в СНТ?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как оформить куплю-продажу земельного участка в садовом товариществе?



Покупка участка земли в садоводческом товариществе имеет ряд существенных особенностей. Как правило, гражданин, продающий надел, входящий в фонд земель садоводческого товарищества, в качестве документа подтверждающего свое право на участок может предоставить лишь членскую книжку.

Таким образом, приобретая подобные земли, необходимо осознавать, что придется потратить массу времени и средств для узаконивания прав на недвижимость в рамках требований действующего законодательства.

Однако выгодность подобной покупки определяет ее цена. Участки земли, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, стоят недорого по сравнению с документально оформленными наделами.

Как правильно оформить куплю-продажу земельного участка в СНТ

Если, земельный участок СНТ приватизирован владельцем, то сделка по купле-продаже проходит в стандартном режиме:

- подготовьте документ, подтверждающий право собственности на земельный надел;
- соберите документы, касающиеся характеристик земельного участка (паспорт кадастрового учета, план межевания земли);
- составьте договор купли-продажи надела (не требуется

нотариального заверения);

- заполните заявление в службу Росреестра о необходимости провести регистрационные действия по переходу права собственности и приложите вышеуказанные документы;
- оплатите государственную пошлину и приложите квитанцию об оплате к комплекту документов для регистрации сделки (налоговым законодательством за регистрацию сделок с недвижимостью установлена госпошлина в размере 2 тысяч рублей).

При переходе прав собственности на землю от продавца к покупателю составьте акт передачи, в содержании которого укажите основные характеристики участка, наличие или отсутствие претензий к его содержанию и факт оплаты стоимости сделки. Передаточный акт составляется в трех экземплярах, по одному варианту для участников сделки и третий оригинал акта предоставляется в территориальное подразделение службы Росреестра.

Если участок не прошел приватизацию, то оформление сделки займет существенно больше времени, чем при стандартной купле-продажи недвижимости.

Алгоритм покупки неоформленного в собственность участка следующий:

- соберите все документы, подтверждающие фактическое использование земельного надела (книжку садовода, справки, выданные товариществом и т. д.);
- запросите у дирекции СНТ копии учредительных документов, заверенные надлежащим образом;
- напишите заявление в орган муниципалитета, отвечающего за распределение земель, о необходимости предоставления вам участка на праве собственности;
- при положительном решении местной администрации, оформите договор купли-продажи земли (продавцом в данном случае будет выступать уполномоченный государственный орган);

- зарегистрируйте договор в службе Росреестра;
- получите документ, подтверждающий право собственности на участок земли.

Существенная особенность покупки участка СНТ, собственником которого является государство в том, что муниципалитет не вправе устанавливать размер стоимости земли выше кадастровых показателей. В то время как, приобретая участок у частного владельца, вам придется ориентироваться на рыночные расценки.

При составлении договора купли-продажи земельного надела примите во внимания все требования гражданского законодательства по оформлению подобных сделок:

- изложите в предмете договора подробное описание участка земли (его местонахождение, размер площади, порядковый номер учета в реестре кадастра, целевое назначение и сведения из межевого плана, наличие построек);
- предусмотрите условия по передаче участка (обстоятельства, при которых будет осуществлен переход права собственности, требования к содержанию участка, вывоз мусора и т. д.);
- при составлении условий о цене сделки, в обязательном порядке укажите порядок расчетов (наличный, безналичный, с применением банковской ячейки и т. д.).

Сведения об оплате стоимости участка могут включать наличие авансовых отчислений и отлагательные условия по перечислению всей суммы денежных средств за землю. Также в договоре, при желании можно указать плату за единицу площади земли.

Точная сумма сделки будет определяться исходя из размера площади участка согласно кадастровым документам.

Чтобы грамотно провести сделку по приобретению участка земли, входящего в состав садоводческого товарищества, затребуйте у продавца следующие документы:

- справка об отсутствии задолженностей по налоговым

- платежам и членским взносам товарищества;
- соглашение о разграничении территорий, составленное при участии владельцев смежных наделов (данный документ понадобится при поведении процедуры межевания);
 - справки о характеристиках участка земли (кадастровые сведения);
 - документы, подтверждающие фактическое владение земельным наделом;
 - документ о наличии или отсутствии возведенных на участке строений (справка из Бюро технической инвентаризации, документ о собственности на жилой дом);
 - разрешение супруга (супруги) продавца на продажу земельного надела;
 - документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрационные действия с землей (по договоренности может оплачиваться на паритетных началах или одной из сторон).

Если на земельном участке расположены строения, то документы на постройки подлежат такой же тщательной проверке, что и справки на землю. Поскольку, жилой дом или дача могут принадлежать нескольким собственникам, а земельный участок находиться в собственности у одного лица.

В таком случае, при приобретении данного участка вы возьмете на себя обязательства по предоставлению сервитутов всем владельцам жилого дома или дачного строения. Чтобы избежать этой ситуации запросите у продавца или закажите сами выписку из реестра прав на недвижимое имущество о количестве собственников строения, возведенного на приобретаемом участке.

Кроме того, другим подводным камнем при покупке земли в СНТ является ее неопределенный правовой статус.

Если у продавца отсутствует на участок право собственности, то приобретая землю по садоводческой книжке, вы получаете только членство в СНТ. Дальнейшие регистрационные действия вам придется проводить самостоятельно и выкупать землю у

государства. Согласно положениям действующего законодательства, оспорить законность подобных сделок возможно в течение 10 лет.

Оформление прав на земельный участок зачастую осложняется наличием спорных вопросов с соседями по поводу разграничения смежных территорий. Пока конфликтные ситуации по обособлению участка не разрешены, дальнейшие действия по узакониванию прав на землю провести крайне проблематично. Поскольку при проведении межевания необходимо, чтобы соглашение об установлении границ было подписано всеми заинтересованными лицами.

Выделение дачных земель проводилось в советские времена, учет участков проводился формально, поскольку не было четко сформированной законодательной базы по данным вопросам. До настоящего времени не все граждане озаботились вопросами оформлением правоустанавливающих документов на землю, что осложняет процесс оформления сделок.

Наиболее предпочтительным вариантом является ситуация, когда продавец сам проведет все необходимые действия для оформления права собственности и продаст обособленный от соседей земельный участок с надлежащим образом оформленными документами.