

# Как оформить продажу земельного участка без посредников?



Непросто найти подходящий участок земли, соответствующий всем желательным параметрам. Как правило, заботы о поиске участков и оформлении передачи прав собственности берут на себя агенты по недвижимости. Но не стоит забывать, что услуги подобных специалистов стоят недешево и порой достигают до 10% от стоимости объекта недвижимости.

Немногие знают, что вопросы, связанные с продажей и приобретением имущества, возможно решить своими силами, сэкономив тем самым на услугах агентов. В представленной статье вы узнаете, как грамотно оформить сделку по продаже участка земли и какие документы для этого понадобятся.

## Как оформить продажу земельного участка самостоятельно

**Для подготовки участка к продаже проведите следующие мероприятия:**

- если участок не обособлен, организуйте проведение межевания, согласовав границы территории с владельцами смежных наделов (для оформления сделки купли-продажи понадобится план межевания земли, составленный организацией имеющей соответствующую лицензию);
- оцените стоимость участка самостоятельно или с привлечением сотрудников специализированных организаций;
- составьте договор купли-продажи надела земли (укажите подробные характеристики земельного участка в соответствии с информацией, отраженной в кадастровой

документации, определите права и обязанности сторон сделки, стоимость договора и порядок расчетов, сроки передачи земельного участка и т. д.);

- оформите расписку, доказывающую получение (передачу) денежных средств за участок;
- зафиксируйте факт передачи участка земли в акте приема-передачи (укажите, в каком состоянии передан участок, наличие или отсутствие построек);
- соберите комплект документов для регистрации сделки в территориальном подразделении службы Росреестра (заявление о необходимости регистрации перехода права собственности, техническая документация на землю, договор купли-продажи в трех экземплярах);
- оплатите государственную пошлину за регистрационные действия в сумме 2 тысяч рублей для физических лиц и 25 тысяч рублей для организаций.

**Документом, подтверждающим переход права собственности, является выписка из Единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Получение данной выписки является завершающим этапом процесса узаконивания прав нового собственника земли.**

**При определении стоимости земельного участка руководствуйтесь следующими обстоятельствами:**

- местонахождение земельного участка (близость к городским поселениям, дорогам федерального значения, транспортная развязка, наличие социальной инфраструктуры);
- наличие построек, возведенных на продаваемом участке (жилой дом, дача, баня, объект незавершенного строительства);
- наличие на участке инженерных коммуникаций (электричество, газопровод, система водоотведения и т. д.);
- ухоженность и плодородность земельного участка.

Если земельный надел находится в пользовании, то прежде чем

продавать участок, придется провести приватизацию. С этой целью необходимо получить официальное разрешение на возможность оформления земли в частную собственность в органе муниципалитета. Подобная ситуация возникает зачастую с дачными участками, предоставленными гражданам в советские времена. Эти земли входят в состав товариществ или кооперативов и оформление данных участков в собственность должно проходить при участии правления дачников.

**Для оформления купли-продажи земельного участка соберите следующий пакет документов:**

- документы, подтверждающие право собственности на участок земли;
- технические справки на землю (паспорт кадастрового учета, план межевания земельного надела);
- справка из БТИ о возведении или отсутствии постройки на земельном участке;
- документ об оценочной стоимости надела земли и строения (при наличии);
- документ об оплате налоговых отчислений за пользование земельным наделом;
- документ об отсутствии залоговых обязательств, объектом которых является продаваемый земельный участок;
- договор о продаже земельного надела в трех экземплярах (по одному оригиналу для участников сделки и один экземпляр для службы регистрации).

Вышеназванный комплект документов является стандартным, если права владельца земли узаконены в установленном законодательством порядке. В случае отсутствия документа о собственности необходимо, прежде всего доказать фактическое использование земли, представить распоряжение местной администрации о выделении участка, членскую книжку дачника или документ о наследовании.

**Таким образом, до оформления сделки по передаче земельного участка другому лицу необходимо узаконить право собственности**

## **на реализуемый надел.**

Собрав необходимые документы для проведения сделки по продаже земли, начните оформление договора купли-продажи. Нормы действующего законодательства не требуют нотариального заверения договорных обязательств, однако процедура оформления сделки с участием нотариуса позволит грамотно составить все необходимые документы и избежать проблем по доказыванию законности приобретения имущества в дальнейшем.

Также можно воспользоваться готовыми образцами договоров, представленными в сети Интернет. Но в данном случае, вам придется самостоятельно уделить внимание соблюдению обязательных требований для оформления данных документов.

## **Действующее законодательство предъявляет ряд обязательных условий к заключению договоров по купли-продажи недвижимости:**

- укажите в предмете договора технические характеристики объекта недвижимости (местонахождение участка, номер надела по документам кадастрового учета, размер площади, целевое назначение использования участка);
- определите рыночную (кадастровую) стоимость участка земли (это является обязательным условием, без указания цены договор будет считаться недействительным);
- установите срок действия договора (период времени, в течение которого продавец обязуется передать земельный надел, а покупатель принять его);
- укажите отсутствие обременений и залоговых обязательств на земельный участок;
- напишите дату составления документа;
- поставьте собственноручные подписи сторон.

Согласно нормам гражданского законодательства юридическую силу договор купли-продажи обретает с момента государственной регистрации (внесения сведений о смене собственника в единый реестр прав на недвижимое имущество).

При заключении договора на продажу земельного надела в рамках

нотариального процесса удостоверяется добровольность (отсутствие принуждения) сделки. Данное обстоятельство гарантирует возможность отстаивания своих прав добросовестному приобретателю в случае оспаривания перехода права собственности со стороны заинтересованных лиц.

Гражданским законодательством предусмотрена обязанность сторон сделки купли-продажи недвижимости по регистрации договорных отношений. Новый собственник вправе распоряжаться приобретенным имуществом после внесения соответствующей записи в Единый реестр.

Вышеуказанный комплект документов подается в территориальный орган службы Росреестра при участии покупателя и продавца. Вместе с документами необходимо представить заявление о необходимости провести регистрационные действия по переоформлению прав на земельный участок.

После принятия обращения с пакетом документов сотрудник службы регистрации выдает расписку с указанием даты получения выписки из Реестра, подтверждающей права нового собственника. Стандартный срок рассмотрения и проверки сведений, предоставленных участниками сделки, составляет 20 дней. В случае направления неполного комплекта документов, регистрационные действия будут приостановлены и участникам сделки направлено письменное уведомление о необходимости представления недостающих справок. С учетом направления дополнительных сведений, срок регистрации может быть продлен до 40 дней.

**Документы на регистрацию можно направить через представителя, заблаговременно оформив на него нотариальную доверенность.**

Также распространенным в настоящее время является направление документов в государственные органы через многофункциональные центры. Это удобная процедура, позволяющая избежать длительного ожидания в очередях (на прием ведется электронная запись).

Кроме того, в обязанности сотрудников МФЦ входит предоставление консультаций по государственным услугам, в том числе проверка документов, определяющих законность сделки. Таким образом, правильность заполнения заявлений и полнота представленных вами сведений проверяются еще до подачи документов в службу Росреестра.

В случае нахождения ошибок или недостаточной комплектности документов сотрудник МФЦ оперативно проинформирует об этом участников сделки, что позволит избежать приостановки регистрации в уполномоченном органе.

## **Госпошлина при продаже земельного участка**

Размер государственной пошлины зависит от юридического статуса лиц, участвующих в сделке, а также от целевого предназначения земельного участка. В рамках налогового законодательства граждане обязаны уплатить государственную пошлину в размере 2 тысяч рублей.

Если сделка проводится юридическим лицом, то госпошлина составит 25 тысяч рублей. В случае купли-продажи земли сельскохозяйственного назначения (для ведения дачного, подсобного хозяйства) размер госпошлины определен в 350 рублей.

**Несмотря на то, что факт оплаты пошлины отражается в электронной базе службы кадастра, все же приложите квитанцию к пакету документов во избежание недоразумений.**

Соблюдая несложный алгоритм последовательности обязательных действий, вполне можно провести сделку по продаже земельного участка самостоятельно, сэкономив при этом деньги на консультациях юристов и привлечении агентов по недвижимости.