

Как оформить сделку купли-продажи земельного участка?



Проведение сделок с недвижимостью, в том числе с земельными участками – процедура сложная, требующая знаний законодательства и внимания к деталям. Основными этапами оформления купли-продажи земельного надела является грамотное составление договора и сбор документов для регистрации права собственности.

Как оформить сделку купли-продажи земли

Механизм оформления сделки по приобретению или отчуждению земельного участка:

- разработайте договор купли-продажи (можно воспользоваться унифицированной формой договора или разработать документ самостоятельно);
- внимательно заполните договор, указав все характеристики земельного участка, порядок и условия перечисления денежных средств, сроки передачи земельного участка;
- урегулируйте финансовые вопросы и осуществите передачу земельного надела по акту;
- сформируйте комплект документации для узаконивания перехода права собственности и представления в Росреестр;
- оплатите сумму госпошлины за регистрационные действия;
- получите документ, подтверждающий собственность на приобретенный участок.

Заполните 3 экземпляра договора купли-продажи (по одному для каждой из сторон, а третий экземпляр остается на хранении в службе Росреестра). Материальные расчеты оформляйте распиской,

подтверждающей передачу денег.

Подача документов для регистрации права собственности может осуществляться несколькими способами:

- непосредственная передача документов в территориальный орган Росреестра;
- направление подтверждающих документов через сайт государственных услуг;
- подача документов через многофункциональный центр.

Для инициирования процедуры регистрации договора подайте заявление о необходимости узаконить право собственности, указав перечень документов, который вы прикладываете в качестве подтверждения совершенной сделки. В случае продажи участка, находящегося в совместной или долевой собственности, предоставьте в уполномоченный орган письменное согласие второго супруга или других совладельцев.

Принятие документов должно быть подтверждено официальной распиской государственного органа с указанием даты завершения регистрационных действий. Срок на рассмотрение представленных документов составляет не более 30 дней.

Однако на практике узаконивание права собственности занимает в среднем 10-14 дней, поскольку большинство подтверждающих документов получается государственными органами в рамках межведомственного взаимодействия.

Регистрация права собственности должна быть отражена в ЕГРП. Этот документ и будет являться подтверждением вашего владения земельным наделом.

В целях оформления процедуры купли-продажи земельного надела подготовьте комплект следующих документов:

- кадастровый паспорт (данные по земле из кадастрового учета могут быть предоставлены любому гражданину с предъявлением документа, удостоверяющего личность);

- документы, подтверждающие право собственности на реализуемый участок (свидетельство, подтверждающее приватизацию, договор купли-продажи, завещание и т. д.);
- письменное разрешение второго супруга на реализацию участка, входящего в состав совместной собственности;
- соглашение о долевом участии и разрешение других совладельцев на продажу земли, входящей в долевую собственность;
- разрешительный документ органов опеки, если объектом сделки является имущество, принадлежащее несовершеннолетнему лицу.

Если подача документов осуществляется представителем, не забудьте узаконить объем его прав в нотариальной доверенности.

Процедура формирования договора купли-продажи имеет ряд существенных тонкостей:

- договор составляется в простом письменном виде, не требующем нотариального заверения (за исключением сделок с участием несовершеннолетних и ограниченно дееспособных);
- законом установлена обязательная регистрация права собственности, уклонение от которой влечет наложение мер административного воздействия (статья 19.21 КоАП РФ);
- объектом сделок купли-продажи могут являться только участки, зарегистрированные в государственном кадастре (имеющие номер кадастрового учета);
- наличие информации о цене сделки является неременным условием договора, иначе документ будет признан недействительным;
- обязательное наличие сведений об обременении участка, если таковые имеются;
- соблюдение условий по предоставлению права преимущественной покупки для совладельцев участка (если земля находится в долевой собственности);
- соблюдение ограничений по обороту земель, имеющих статус сельскохозяйственного назначения (ограничение по площади

надела, установление запрета на реализацию земель иностранным гражданам).

В случае реализации земель, находящихся в ограниченном обороте (предназначены для ведения сельского хозяйства) обязательно проинформируйте о данном факте уполномоченный орган муниципалитета. Ожидайте от государственного органа ответ в течение месяца с момента подачи уведомления. Проведение сделки без информирования муниципалитета или с нарушением срока ожидания ответа, повлечет недействительность договора о продаже участка.

При составлении договора на приобретение или отчуждение земельного надела, кроме требований федеральных законов, учитывайте нормы регионального законодательства.

Нюансы оборота земельных наделов в конкретной местности зачастую регулируются местными нормативными актами.

В содержании соглашения по отчуждению земельного надела отразите следующие положения:

- наименование сторон сделки с указанием паспортных сведений;
- подробная характеристика надела, подлежащего реализации (местонахождение надела, номер в кадастровом учете, целевое назначения, площадь);
- детальная информация о документах, подтверждающих право владения продавца на участок земли;
- стоимость участка и процедура расчетов;
- обязательства и права участников сделки;
- сведения о наличии или отсутствии ограничений (обременений), проверить чистоту сделки можно, запросив выписку из ЕГРН, где указываются все режимы обременения участка;
- информацию о способе предоставления земельного надела (согласно акту, после получения денег, после регистрации прав собственности и т. д.);

- срок действия договора (период времени, в который продавец обязуется предоставить, а покупатель принять и оплатить предмет договора).

В целях единообразного понимания условий сделки, составляйте договор с использованием четких и емких фраз, избегая применения расплывчатых формулировок.

Госпошлина при оформлении купли-продажи земельного участка

Для проведения регистрационных действий по узакониванию прав владельца на земельный надел оплатите госпошлину в размере 2000 рублей и предоставьте подтверждающий документ в службу Росреестра вместе с заявлением.

Обратите внимание, что за регистрацию земель, имеющих статус сельскохозяйственного назначения, вы заплатите всего 350 рублей.

Данные расценки закреплены положениями налогового законодательства.