

# Как оформить сделку купли-продажи земельного участка?



Оформление купли-продажи недвижимости – довольно трудоемкая и продолжительная процедура, предполагающая значительные временные затраты. Она исполняется в несколько шагов, каждый из которых порождает определенные юридические последствия.

## Как оформить куплю-продажу земли

В первую очередь следует рассмотреть вопрос о месте оформления сделки по отчуждению надела.

**В соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, ее можно провести по выбору сторон:**

- у нотариуса;
- в риэлторской фирме;
- в юридическом агентстве.

Кроме того, при желании вы можете оформить процедуру без оказания сторонней помощи. На деле такое происходит нечасто, так как сбор и подготовка документации являются непростыми и требуют соблюдения всех существенных моментов, а также самостоятельное оформление не исключает столкновения с мошенниками. Специалисты же в обязательном порядке осуществляют правовую экспертизу предоставленных бумаг и проверяют, не находится ли имущество в обременении.

### **Последовательность процедуры оформления**

**Приступите к исполнению процесса со сбора необходимого пакета документации, состоящего из:**

- кадастрового паспорта землевладения (в соответствии со статьей 37 Земельного кодекса РФ и Законом о

государственном кадастре недвижимости). Эта бумага отображает план надела и установление его точных границ. Для того, чтобы его получить, подайте соответствующее заявление в отделение Росреестра согласно местоположению недвижимости;

- правоустанавливающих документов на землевание (которые ранее выдавались отчуждателю). Это могут быть свидетельства о праве на наследство, различные договоры, подтверждающие получение недвижимости в собственность, и тому подобное;
- общегражданских паспортов участников сделки. При участии представителя какой-либо стороны, он должен иметь доверенность, удостоверенную нотариусом;
- выписки из ЕГРН, доказывающей тот факт, что собственником участка является конкретное лицо, а также что надел не находится в обременении.

**Выписку из ЕГРН получите непосредственно перед совершением сделки, так как с момента ее получения, отчуждатель имеет возможность оформить залог на продаваемую недвижимость.**

### **Оформление договора купли-продажи земли**

Вы можете подготовить текст документа сами либо использовать специальный образец. Нормами Гражданского кодекса РФ установлено, что заключение договора должно обязательно происходить письменно. Также необходимо включить в текст документа положение о предмете договора – конкретном землевании и цене сделки. Эти моменты отражайте как можно подробнее и внимательнее.

Минимальное количество экземпляров составляемого договора равно трем (по одному каждому участнику сделки и один для передачи в Росреестр). Обязательная нотариальная форма для него не предусмотрена, но, как свидетельствуют данные практики, соглашение, удостоверенное нотариусом, является более надежным для регистрирующих органов и ускоряет процесс оформления.

## **Предъявление надлежащей документации в компетентный орган**

Последовательность указанной процедуры регламентирована статьей 16 Закона о государственной регистрации.

### **Предоставьте в Росреестр комплект бумаг, состоящий из:**

- соответствующего заявления;
- трех экземпляров договора;
- паспортов участников сделки, а также другой документации, в случае необходимости (это может быть доверенность, согласие мужа или жены на совершение сделки, заверенное нотариально и прочее);
- кадастрового паспорта;
- правоподтверждающей документации (свидетельства о праве собственности либо выписки из ЕГРН);
- документов-оснований возникновения права собственности на землю у продавца;
- платежного документа по госпошлине (его предъявление не является обязательным, но рекомендуется его приложить).

При фактической уплате государственной пошлины в то время, как сведения об этом не отображаются системой, документы у вас не примут. Сумма пошлины устанавливается нормами действующего налогового законодательства.

Пакет документации должен быть понятным, а все бумаги – разборчивыми, не содержащими ошибок и исправлений.

### **Получение готовых документов и завершение процедуры**

Согласно статье 13 вышеуказанного закона, принятые документы подлежат рассмотрению в десятидневный срок, если сделка оформлена нотариусом – время сокращается до трех дней. Получить выписку из ЕГРН приобретатель может в назначенное время, после чего участники производят окончательный расчет и производят процедуру передачи имущества, которая сопровождается подписанием передаточного акта (в случае, если это не произошло раньше).

**Специальной формы для договора о продаже землевладения законодателем не установлено, но практика свидетельствует о том, что он должен отражать следующую информацию:**

- обозначение участников сделки. Если вы – физическое лицо, укажите полностью ваши ФИО, если вы представляете интересы лица юридического – пропишите полное его наименование и организационно-правовую форму;
- указание предмета сделки. В этот пункт включите подробные характеристики продаваемого надела;
- сведения об имеющихся обременениях (если они есть). Если соглашение не отображает информацию о наличии аренды или сервитута, когда они имеются, приобретатель получает право расторгнуть договор и вернуть свои денежные средства;
- условие о цене сделки. Этот момент является существенным, и заключение договора без указания данного положения не представляется возможным;
- определение порядка расчетов. Устанавливается по взаимной договоренности участников процедуры;
- данные продавца и покупателя (для граждан – прописка и данные паспортов, для индивидуальных предпринимателей – реквизиты свидетельства о регистрации, для юридических лиц – ИНН, БИК, КПП и иные банковские реквизиты).

Кроме вышеуказанных сведений, участники сделки вправе самостоятельно оговорить в договоре другие важные моменты. Это могут быть условия на случай чрезвычайных ситуаций, при возникновении которых исполнение договора не представляется возможным, а также прочая информация: в отношении порядка разрешения спорных ситуаций, возникновении ответственности сторон, об оплате регистрационных действий и тому подобное.

**Помните, что форма договора об отчуждении земли должна отвечать следующим правилам:**

- должен оформляться письменно (желательно – одним документом);

- обязательно подлежит регистрации в органах Росреестра.

**Все остальные пункты при составлении соглашения о продаже земельного участка пропишите по договоренности. На какой бумаге оформлен документ, каким шрифтом, последовательность пунктов – значения не имеет.**

**Для регистрации перехода права собственности заблаговременно подготовьте пакет документации, состоящий из:**

- надлежащим образом заполненного бланка заявления о регистрации;
- документов, удостоверяющих личности сторон сделки;
- нотариально удостоверенной доверенности, если в процедуре участвует представитель;
- правоустанавливающей документации на земельный участок (договоры, соглашения, свидетельства и прочее);
- подлинники договора о продаже недвижимости (если происходит отчуждение долей, договор обязательно должен быть удостоверен нотариусом);
- оригиналов договора купли-продажи (если регистрируется сделками с долями участка, договор должен быть представлен с удостоверительным штампом нотариуса);
- платежного документа в отношении уплаты госпошлины.

**Если на момент совершения сделки надел не состоит на кадастровом учете, к вышеприведенному перечню бумаг приобщите межевое дело, которое составляется кадастровым инженером. В таких обстоятельствах, помимо просьбы о регистрации, пропишите в заявлении просьбу о постановке надела на кадастровый учет.**

На сегодняшний день сумма государственной пошлины за совершение регистрационных действий, установленная Налоговым кодексом РФ, составляет 2000 рублей. Для регистрации подготовьте подлинник платежного документа.

Надел земли и домовладение являются разным имуществом, поэтому оформление права собственности на каждый из них происходит индивидуально. Эта процедура является общей, но при этом

нередко появляются определенные трудности.

**В основном имеют место следующие ситуации:**

- отчуждение дома осуществляется собственником, которому участок предоставлялся в бессрочное использование или в порядке пожизненного наследуемого владения. В таком случае его правомочия на надел приобретателю дома не передаются. Если вы покупаете такое имущество, то после получения документов на дом, выполните такие действия:
- закажите за собственный счет проведение кадастровых работ по выделу земли;
- обратитесь к местной администрации и подайте заявление на получение права;
- получите у отчуждателя документ об отказе от правомочий на земельное владение;
- выкупите участок по кадастровой стоимости или заключите договор аренды земли;
- зарегистрируйте возникшее право, подав соответствующее заявление;
- оптимальное решение в подобных обстоятельствах заключается в оформлении отчуждателем надела права собственности и дальнейшей продаже земли совместно с домовладением. Тем более, что такой порядок удобен для обоих участников сделки. Владелец и его правопреемники обладают правом на безвозмездную приватизацию, и лишить их этого права невозможно. Цена сделки увеличивается, оформление происходит одновременно. Отчуждатель исключает необходимость просить надел у власти и производить ее выкуп за более высокую цену;
- участок и земельное владение находятся в собственности продавца. Такие ситуации могут быть двойными. В соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса РФ, отчуждатель вправе предоставить надел под построенным на нем объектом в собственность, аренду или эксплуатацию – на основании соглашения. Но при этом главенствуют правила статьи 35 Земельного кодекса РФ, согласно

которым отчуждатель выбирать не может: домовладение может продаваться лишь совместно с участком под ним (кроме случаев, когда земля изъята из оборота). Но продажа части землевладения законом запрещена. В таком случае существует два пути решения: оформить договор купли-продажи жилого дома и всего надела, на котором он возведен или поделить участок при осуществлении кадастровых работ. Такое допускается не в каждой ситуации, так как есть определенные ограничения предельного размера земель с различным целевым назначением, а межевые работы при имеющихся постройках провести сложнее.

## **Правила продажи земельного участка**

Землевладения отнесены нормами действующего законодательства к недвижимому имуществу, что оказывает непосредственное воздействие на правила их отчуждения. Помимо отмеченного, помните, что существует особое положение, согласно которому земля и возведенная на ней постройка не подлежат разделению, в силу чего отчуждение участка и жилого дома должны осуществляться одновременно.

**Сделка по купле-продаже землевладения должна отвечать следующим моментам:**

- распоряжение наделом посредством продажи возможно лишь для законного собственника, прочее владение такого не предусматривает (к примеру, для арендатора доступно только землепользование, а возможность продажи исключена);
- так как землевладение является недвижимым имуществом, сделки с ним должны подвергаться процедуре регистрации Росреестром, неисполнение данного предписания приводит к недействительности соглашения;
- когда право собственности на участок переходит к покупателю, категория земель и разрешенное

землепользование остаются неизменными, участники сделки не могут по собственному усмотрению сменить их, не получив разрешение от соответствующих органов;

- при отчуждении земли, находящейся в общей долевой собственности, договор купли-продажи в обязательном порядке должен быть удостоверен нотариусом.

**Обратите внимание, что выполнение вышперечисленных предписаний и других установлений действующего законодательства, обеспечивает сторонам сделки возможность грамотно подготовить договор об отчуждении надела, и исключить вероятность получения отказа в регистрации.**