

Как правильно купить участок под ИЖС и что для этого нужно?



ИЖС (Индивидуальное жилищное строительство) – это один из распространенных вариантов использования земельных ресурсов в нашей стране.

Согласно нормативно-правовой базе, на территории, предназначенной для ИЖС, может быть предусмотрено возведение жилого домовладения (максимум трехъярусного).

Попробуем разобраться в деталях и тонкостях вопроса, касающегося процедуры оформления земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Как купить земельный участок под ИЖС у физического лица

Итак, рассмотрим ситуацию, когда в качестве продавца участка выступает гражданин.

В обязательном порядке ознакомьтесь и проанализируйте весь набор имеющейся документации на землю (в том числе правоустанавливающего и правоудостоверяющего характера):

- Свидетельство о праве собственности (выданное после госрегистрации) – это главное письменное доказательство того, что имущественный объект действительно принадлежит продавцу. Последний получает его в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии при условии предоставления документов правоустанавливающего характера. К ним, в частности,

относятся подзаконные акты органов местного самоуправления, в которых прямо указывается, что земля предоставляется для целей ИЖС. Только при их предоставлении сотрудники регистрирующего органа выдадут Свидетельство;

- Кадастровый паспорт (выписка на землю). Его получают в Федеральной кадастровой палате. В паспорт вносятся сведения об уникальном кадастровом номере, виде целевого использования и категории земли.

Проверьте, чтобы информация о характеристиках объекта, содержащаяся в вышеуказанных документах, не имела противоречий. К тому же, еще раз проверьте вид разрешений применения земли.

Особенности сделки с частным лицом

Сегодня огромное количество риэлторских компаний имеют в своем арсенале подробный список земельных участков. Однако, оказывая посреднические услуги в земельных вопросах, они нередко проявляют небрежность, когда речь заходит о глубокой проверке Свидетельств и Кадастровых паспортов. Именно поэтому проявляйте особую бдительность в анализе правоустанавливающих документов.

На чем конкретно необходимо сконцентрироваться? Во-первых, не должно быть никаких препятствий юридического характера. Необходимо на двести процентов убедиться в том, что в содержании документов царит полный порядок. Например, проверьте, что участок действительно находится по тому адресу, который указан в Свидетельстве.

Во-вторых, проанализируйте категорию земли. Учтите, что закон позволяет возводить жилье только на землях населенных пунктов. Причем вид разрешенного применения должен быть определен как ИЖС. В противном случае вы не имеете право возводить жилой объект и уж тем более прописываться в нем.

В-третьих, удостоверьтесь, что интересующий вас объект не

находится под обременением. Сделать это можно на интернет-портале Росреестра. Также можно обратиться в регистрирующий орган и получить выписку из ЕГРН.

Процесс покупки земельного участка под ИЖС включает в себя несколько звеньев:

- найти контрагента (осуществляется продавцом);
- найти интересующий объект (осуществляется покупателем).

На следующем этапе участники предстоящей сделки обговаривают ее значимые условия, а именно:

- стоимость участка;
- вариант оплаты (наличный, безналичный расчет, целиком или по частям);
- форма соглашения (нотариально удостоверенная или нет);
- кто именно будет оплачивать расходы, связанные с оформлением сделки (госпошлина, услуги нотариуса и прочее);
- целесообразность задатка или заключения договора о намерениях.

После того, как стороны достигли консенсуса в вышеуказанных вопросах, можно переходить к составлению и подписанию соглашения.

Когда же на стороне продавца земельного участка под ИЖС выступают органы исполнительной власти в лице городской или районной администрации, то оформление сделки сопряжено с дополнительными хлопотами. Причем и времени на это уходит больше.

Сама процедура включает в себя несколько этапов.

Выбор земельного надела

Интересующую информацию о том, какая именно продается земля, можно узнать из СМИ или на интернет – портале органа исполнительной власти. Однако вычленить нужный участок из

массива муниципальных земель можно и в ручном режиме. Главное: удостоверьтесь в том, что на участок пока никто не претендует. Необходимые сведения содержатся в публичной карте Росреестра.

После того, как вы определились с участком, заказывайте у специалистов схему его расположения.

Согласование с администрацией

Заполнив данный документ, его необходимо адресовать в муниципальный орган власти. Учтите, что обязательные торги при выделении земельного участка под ИЖС законодательством не предусмотрены. В качестве приложения вы предоставите специалистам копию удостоверения личности и заказанный ранее план земельного участка.

Администрация должна в течение 30-ти дневного срока рассмотреть ваше заявление. Причем при отрицательном результате чиновники обязаны мотивировать свое решение.

В частности, они могут отказать вам в выделении земли, если вдруг выяснится, что у участка есть законный владелец, или юридически он не пригоден для ИЖС. Также сделка может не состояться и по причине того, что объект, в принципе, не может быть передан в частные руки.

Кадастровый учет

Чтобы сделка носила легитимный характер, необходимо, чтобы земля была не только выделена в натуре, но и поставлена на кадастровый учет. Здесь опять следует воспользоваться услугами инженеров, которые подготовят кадастровый паспорт. Но, учтите, что без постановления Главы администрации, которое должно быть у вас на руках, они неправомерно работать над вышеуказанным документом.

Заявление о выделении земли

На следующем этапе вновь обратитесь с заявлением в орган местного самоуправления и приложите к нему помимо копий

требуемых документов кадастровый паспорт участка.

Сотрудники администрации путем подачи соответствующего объявления инициируют проведение аукциона и назначают земельному участку начальную цену. Если на протяжении последующих 30-ти дней никто не изъявит желание приобрести объект, то чиновники продадут заветный участок земли заявителю.

Оформление договора

Если контрагенты пришли к общему знаменателю по поводу цены объекта, которая не может превышать кадастровую, то в двухмесячный срок оформляется и подписывается соглашение. Естественно, сделка считается юридически правильной, если она заключена на бумаге, а продавец и покупатель обговорили ее существенные условия (предмет, цена).

Как правило, составление договора – это прерогатива продавца. Однако в этом вопросе немаловажна и роль покупателя, поскольку с ним обговариваются все детали предстоящей сделки. Какие-то ультимативные требования (помимо вышеуказанных) к оформлению документа отсутствуют.

Однако каноны договорного права все же рекомендуют придерживаться некоторых правил, а именно должна быть указана следующая информация:

- Наименования, ФИО, адреса контрагентов;
- Предмет договора (подробная характеристика земельного участка);
- Информация о наличии или отсутствии мер по обременению (если вдруг земля окажется под сервитутом, а в договоре это не зафиксировано, то покупатель вправе требовать аннулирования соглашения и возврата финансовых средств);
- Сумма договора;
- Порядок и форма расчетов (предоплата, наличный и безналичный вариант передачи денег);
- Реквизиты продавца и покупателя (ИНН, номера счетов в

банке, КПП и прочее).

Кроме вышеуказанных, стороны могут включить в договор дополнительные пункты. Например, касающиеся ответственности в случае ненадлежащего исполнения обязательств.

Немаловажным является вопрос и о порядке рассмотрения возможных споров. А в каком суде будет рассматриваться конфликт, который всегда может возникнуть между продавцом и покупателем? Все эти нюансы старайтесь отражать в тексте гражданско-правового договора.

Контрагенты могут также включить в договор пункт о том, кто конкретно будет оплачивать расходы, которые возникают при регистрации сделки. Бывают случаи, когда продавец и покупатель специально обговаривают поведение в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств. Последние, как известно, препятствуют нормальному исполнению обязательств.

Не забывайте о форме соглашения. Документ должен быть подготовлен в письменном виде и в обязательном порядке зарегистрирован сотрудниками Росреестра.

В остальных нюансах, связанных с оформлением договора, законодательство разрешает сторонам разбираться, исходя из их доброй воли. Речь идет, например, о шрифте и размере бумаги, на котором будет напечатан документ.

После исполнения взаимных обязательств стороны завершают дело в Росреестре.

Представьте сотрудникам регистрирующего органа несколько экземпляров контракта вместе с пакетом копий необходимых документов, а именно:

- паспорт продавца и покупателя;
- документы правоустанавливающего характера (свидетельство о вступлении в наследство, дарственная и т. д.);
- свидетельство о праве собственности;

- документ, подтверждающий оплату госпошлины;
- акт приема – передачи объекта;
- план земельного участка или кадастровый паспорт.

Учтите, что для регистрации перехода права собственности на земельный участок необходимо представить 3 экземпляра договора купли – продажи. Только в присутствии сотрудников Росреестра контрагенты ставят подписи на документе. Один экземпляр документа остается в регистрирующем органе, второй – у продавца, третий – у покупателя.

Процесс регистрации по общему правилу длится порядка 30 дней. По истечении этого срока покупатель объекта недвижимости получает долгожданное свидетельство о праве собственности, которое подтверждает, что отныне он законный владелец земельного участка со всеми вытекающими отсюда последствиями.