

Как правильно купить участок под строительство дома?



Чтобы возвести частный дом для постоянного проживания, необходимо приобрести участок земли. Основные трудности начинаются именно с оформления участка земли под ИЖС. Проверьте, есть ли обременения в отношении участка, все ли документы у продавца в наличии.

Знайте, что после подписания договора купли-продажи или аренды, намного сложнее доказать свою юридическую правоту, если выяснятся проблемные моменты, связанные с земельным наделом.

Особенности покупки земельного участка под ИЖС

Чтобы понять суть вопроса, запомните, что речь идет о процессе возведения на конкретном участке земли капитального строения для индивидуального проживания. Учтите, если территория, на которой ведется индивидуальное жилое строительство, относится к землям муниципалитета или поселения, располагается в пределах границ поселения, то после строительства и сдачи в эксплуатацию здания ему присваивается адрес.

Далее, если присвоен адрес помещению, то владелец собственности имеет право прописаться в этом помещении. ИЖС осуществляется чаще всего для возведения помещения по индивидуальным планам застройщика, чтобы учесть все пожелания владельца земельного участка или его семьи.

После осуществления строительства помещения, его регистрации в качестве объекта недвижимости и после регистрации гражданина в этом помещении можно получить разрешение муниципалитета на

применение в личных целях всех существующих на территории коммунальных объектов. Сюда могут быть включены системы отопления, канализации, подведенное электричество, канализационная инфраструктура, трубопровод и иные.

На основании данных ГрК РФ изучите нормативные документы, регламентирующие нормы и правила осуществления застройки под ИЖС.

Обязательно учтите, что в возведенном доме после его сдачи в эксплуатацию можно прописать только одну семью. Учтите, что при этом высота всех основных конструкций здания не может быть выше трех этажей.

Особенно внимательно изучите вопрос сбора и проверки документации, чтобы не оказалось так, что участок приобретен или взят в долгосрочную аренду, а строить жилое помещение запрещено.

Учтите, что земельный надел всегда кому-то принадлежит, значит, необходимо понимать, что приобрести его можно следующими способами:

- В случае, когда собственником территории является государство, муниципалитет или поселковая администрация, земельный надел придется покупать через формирование заявки на участки в аукционе с целью приобретения конкретного земельного участка. При этом необходимо соблюсти всю процедуру;
- В случае, когда владельцем земли является гражданин или организация, не являющаяся государственной структурой или представителем государственных органов, то необходимо составить договор купли-продажи.

Учтите, что выбирать земельный надел для ИЖС нужно, тщательно изучив все варианты, выбрав льготные участки земли, территории, которые имеют преимущественные отличия от аналогичных участков земельного массива. Важно заранее изучить особенности грунта, географического положения участка земли.

Чтобы приобрести земельный надел для возведения капитального жилого строительства для индивидуального размещения семьи на постоянной основе, необходимо принимать во внимание следующие особенности:

- Изучите окрестности земельного участка на предмет обнаружения источников вреда для здоровья:
 - Расположение технических объектов обрабатывающей промышленности;
 - Наличие заводов поблизости;
 - Наличие сточных или канализационных коллекторов;
 - Определите уровень радиационного фона на участке земли, возьмите грунт на исследование на предмет выявления вредных веществ;
 - Убедитесь, что участок не попадает в поле действия ЛЭП;
- Старайтесь выбрать участок земли так, чтобы в радиусе 2 – 3 километров от участка располагались леса или водоем;
- Убедитесь, что участок подведен к коммуникациям, существует вероятность подключения земельного надела к водоснабжению, к газовым линиям и к электричеству:
 - Должен быть хотя бы один электрический столб в радиусе 300 метров;
 - Основная труба водопровода должна располагаться не более чем в 200 метрах от участка;
 - А для подведения газа ГРП должен находиться в 100 метрах от участка, не дальше;
- Землю выбирайте ближе к объектам городской или поселковой инфраструктуры, убедитесь, что рядом располагаются:
 - Магазин с продуктами первой необходимости;
 - Аптечный пункт;
 - Магазины с бытовыми и повседневными товарами;
 - Хозяйственные магазины;
 - Школа, если планируете жить постоянно в выбранной местности;
- Изучите род деятельности и особенности проведения досуга

соседей, познакомьтесь с ними, чтобы заранее знать, чего ждать от них;

- Изучите качество и основные характеристики грунта на выбранном участке, заранее определите уровень грунтовых вод, особенности ветров в данной местности;
- Выберите участок для приобретения полностью пустой, если есть желание воздвигнуть дом с нуля, можете приобрести землю с объектами незавершенного строительства, затем достроить и ввести в эксплуатацию тот объект, строительство которого начали прежние владельцы.

Основным предметом изучения участка для приобретения является возможность подключения его к коммуникациям и объектам жизнеобеспечения. Если характеристики участка устраивают будущего покупателя, но перспектив подключения водоснабжения, газа или электричества нет, то возводить объект ИЖС на таком участке не имеет смысла.

Если возможность подвести коммуникации есть, то изучите следующие моменты на основании кадастрового паспорта на земельный надел:

- Существуют ли определенные кадастровым инженером границы участка земли;
- Обязательно убедитесь в том, что в паспорт внесены данные о принадлежности территории к землям поселения;
- Найдите данные о ВРЗ в отношении участка, допустимо применять под ИЖС территории, отведенные для ведения подсобного хозяйства или дачного строительства.

Чтобы выбрать земельный участок под ИЖС, изучите примерную стоимость квадратного метра на соседних участках земли. Если продавец выставляет участок по заниженной стоимости, есть повод задуматься и более детально изучить данные по участку.

Если земельный надел, выбранный для покупки под ИЖС, имеет вид разрешенного землепользования для осуществления сельскохозяйственной деятельности, то стоит отказаться от

сделки.

Как проверить юридическую чистоту земельного участка под ИЖС

Приобретая земельный надел, можно оказаться в ситуации, когда земля находится в залоге, арестована за долги прежнего владельца, обременена другими обязательствами. Чтобы избежать этого, соберите данные о владельцах земельного надела, посмотрите, как часто проводилась смена владельцев участка земли. Убедитесь, что правоустанавливающие документы на землю у собственника соответствуют законным требованиям.

Чтобы получить ответ на перечисленные выше вопросы, необходимо получить кадастровую выписку. В этом документе с первой страницы внесены данные в отношении участка земли, которые могут стать основными для отказа от сделки.

Например, если есть данные о том, что границы участка фактические не совпадают с границами участка по документам межевания, то это может стать поводом пересмотреть решение о приобретении такого участка.

В таких случаях рекомендовано выбрать участок для покупки с проведенными межевыми работами. Если потенциальный покупатель выбрал участок земли без межевания, но очень хочет его приобрести, то стоит внести сумму залога с условием, что за определенное время будет осуществлен процесс межевания.

Обратите внимание на следующие данные, которые присутствуют в кадастровом паспорте:

- Обременения по проведению газа;
- Расположение участка в природоохранных и водоохранных зонах;
- Сравните путем накладывания изображения формы участка со снимка на графические данные из выписки. Необходимо, чтобы совпадение было максимальное по форме границ.

Приобретая земельный надел у семейной пары, обязательно требуйте с продавца нотариально заверенную копию разрешения второго супруга на продажу земельного участка. Этот документ необходимо хранить всегда.

Учтите, если владелец собственности продает землю, которую приобрел путем наследования или в дар от другого собственника, то разрешение супруга на продажу не требуется.

Еще одним источником информации для потенциального покупателя может стать общедоступная интерактивная кадастровая карта в интернете. Благодаря разнообразным инструментам и удобному интерфейсу каждый может найти интересующие его данные относительно участка земли в любом районе России.

Процедура оформления покупки земельного участка под ИЖС

Земельный надел, как уже упоминалось выше, возможно приобрести путем составления договора купли-продажи с частным владельцем или через проведение аукциона на землю, если владельцем является государство.

Учтите, что в любом случае необходимо соблюдать основные правила осуществления сделки по приобретению земельного участка:

- Потенциальный покупатель должен определиться с конкретным участком, который желает приобрести в собственность;
- При выборе земельного надела для осуществления ИЖС обратите внимание на категорию земельного участка. Чтобы не получить отказ в продаже земли под индивидуальное жилье, необходимо приобретать землю, относящуюся к категории земель поселения;
- Осуществить подготовку и сбор всех необходимых бумаг и документов относительно участка земли: если покупка

осуществляется у муниципалитета и у земельного надела еще нет кадастрового паспорта, необходимо его оформить, если нет межевания, то необходимо его осуществить;

- При осуществлении приобретения земли у государства, необходимо подать заявку в администрацию поселения на приобретение конкретного участка земли, затем получить информацию о дате проведения торгов;
- Согласовать все условия договора купли-продажи, определить размер стоимости земельного участка и форму оплаты, установить сроки и порядок оплаты;
- После получения на руки дубликатов проекта договора купли-продажи обе стороны сделки имеют право осуществлять проверку документов в течение тридцати суток, затем договор должен быть подписан или аннулирован;
- После осуществления сделки и передачи денег новый собственник должен зарегистрировать свое право собственности на землю в Росреестре, получить на руки свидетельство на право собственности.

Знайте, что при составлении конкретного договора на приобретение земли могут понадобиться различные документы и выписки из государственных служб, поэтому заранее планируйте время на их получение.

Документы для покупки земли под ИЖС у частного лица

Собственник участка должен представить следующие документы:

- Правоустанавливающую документацию относительно законности приобретения участка земли;
- Документ с официальной оценкой участка экспертом;
- Письменное согласие всех собственников на продажу доли продавца из состава земель общего пользования, если земля в коллективной собственности;
- Если продавцом выступает несовершеннолетний гражданин,

недееспособный или ограниченно дееспособный человек, то необходимо разрешение органов опеки на отчуждение земельного участка;

- При наличии посредники, необходимо предоставить нотариально заверенную доверенность;
- Удостоверение личности гражданина России;
- Код идентификации.

Потенциальный покупатель должен предоставить паспорт и код идентификации.

Для ускорения процесса оформления сделки и подготовки бумаг, заранее подготовьте следующие данные:

- Справку из реестра запретов отчуждения недвижимости;
- Согласие второго супруга на продажу земли, которое должно быть оформлено в письменном виде и иметь подпись нотариуса;
- Справку из реестра обременений недвижимого имущества для того чтобы подтвердить отсутствие налогового залога или иных обременений. Учтите, что такая справка должна быть у каждого участника сделки со стороны продавца и покупателя земельного участка;
- Выписка из земельного кадастра;
- Оформленный и проверенный договор купли-продажи земельного объекта.

Учтите, что после осуществления сделки на руках у покупателя должны быть следующие бумаги:

- Договор купли-продажи земельного надела;
- Оригинал акта о продаже земли с пометкой об осуществлении отчуждения участка земли;
- Копия выписки из земельного кадастра об обременениях в отношении участка;
- Проследите, чтобы после завершения сделки нотариус внес изменения в реестр вещных прав.

Документы для покупки земли под ИЖС у государства

Для приобретения земельного надела у представителей государства необходимо подготовить определенный перечень документов:

- Заявление о предварительном согласовании приобретения земли в собственность или в длительную аренду с правом последующего выкупа в собственность;
- Кадастровый паспорт. Представляется этот документ в случае, когда такого типа документы в отношении указанного участка не запрашивались ранее. Если паспорта на участок нет, то его формируют в установленный законом срок после одобрения заявления;
- Заявление на участие в торгах в отношении интересующего участка земли.

К заявке на участие в торгах должны прикладываться следующие бумаги:

- Копия паспорта;
- Копия кадастрового паспорта;
- Если земля приобретается в кредит, то необходимы данные о платежеспособности гражданина.

Также рекомендуют сделать дубликаты договора купли-продажи для каждого участника сделки и еще один дополнительный для предоставления его в Росреестр.

Приведены лишь основные документы, которые требуются в таких случаях, более детально разбираться с бумагами придется в каждом конкретном случае индивидуально.

Договор купли-продажи земельного

участка под ИЖС

Знайте, что количество пунктов и их содержание в договорах покупателя с частным лицом или с представителем муниципалитета одинаково.

Проверьте наличие следующих сведений в тексте договора:

- Вступительная часть договора, в которой указаны реквизиты сторон, контактные данные, данные о документах, являющихся основанием для совершения законной сделки. В этот пункт включены записи о месте и дате составления договора;
- Предмет договора купли-продажи включает сведения о характеристиках участка, об адресе участка, о документах, которые присутствуют у продавца на данный участок. В этом пункте вносится информация о кадастровом номере участка, о его рельефе, особенностях расположения географически;
- Определение стоимости сделки:
 - Определить валюту расчетов;
 - Сформировать цену участка земли на основании рыночной оценки или кадастровой стоимости участка;
 - Определить сумму залога, аванса иного взноса;
 - Установить порядок и сроки осуществления полной выплаты стоимости земельного участка;
 - Установить конечную дату расчетов и передачи полноты прав собственника покупателю;
- Права сторон и их обязанности. В этом пункте обязательно нужно вписать все ограничения, обременения или иные условия использования земли, если такие присутствуют. В этом пункте должны быть вписаны все права сторон, указаны обстоятельства наступления ответственности каждой стороны за ненадлежащее исполнение обязательств;
- Форс-мажорные обстоятельства могут включать события непреодолимой силы, которые явились причиной нарушения пунктов договора не по воле сторон. Обязательно

- проверьте, чтобы присутствовал подробный порядок разрешения таких ситуаций на случай их возникновения;
- Платежные реквизиты сторон и их данные, включая сведения, переписанные из документов, удостоверяющих личности сторон;
 - Приложения и дополнительные изменения к договору. При необходимости можете копировать все документы, включая кадастровый паспорт, документ о межевании, план участка и иные документы и приложить их к основному документу договора. При внесении изменений необходимо указать пункт договора и страницу, где в текст вносятся поправки, дополнения, затем внести измененный текст, изменения должны быть зафиксированы нотариально. Если существуют приложения, то в основном документе необходимо применять ссылки на эти приложения в обязательном порядке.

Регистрация прав собственности на земельный участок после покупки

После приобретения участка земли необходимо поставить его на регистрационный учет в Росреестр. Все документы, требующиеся для проведения регистрации, необходимо нотариально заверить. Предоставлять нужно вместе с заявлением на получение свидетельства о регистрации собственности копии бумаг, а не оригиналы. Договор купли-продажи со всеми заверенными документами передается сотруднику Росреестра или МФЦ.

После подачи и проверки документов сотрудник Росреестра называет дату, когда необходимо приехать и забрать готовое свидетельство о регистрации собственности на земельный участок.

После получения на руки этого документа покупатель официально признается собственником приобретенного земельного надела.

Документы для регистрации прав собственности на земельный участок

Для регистрации своих прав собственника, покупатель должен составить заявление.

Учтите, что с собой необходимо взять следующие бумаги:

- Паспорт каждого участника сделки;
- Договор купли-продажи;
- Свидетельство владельца участка на право распоряжаться этим участком;
- Технический и кадастровый план, кадастровый паспорт, если такой есть в наличии;
- Подтверждение уплаты пошлины;
- Составленный акт приема-передачи объекта недвижимости.

Часто к основным бумагам требуется представить еще несколько типов документов, с которыми ознакомьтесь ниже:

- При наличии у собственника супруга в официальном браке, надо получить от супруга письменное разрешение на сделку;
- Если применяются услуги представителя, то нужно представить его документы, удостоверяющие личность в виде копии, и доверенность с нотариальным заверением;
- Если приобретается участок земли с незавершенными объектами строительства, то нужно получить документы на каждый недостроенный объект. Если на участке размещены готовые строения или иные капитальные объекты, то необходимо получить документы на каждое строение;
- В случае продажи участка в долевой собственности, необходимо получить разрешения всех собственников.

Можно ли получить налоговый вычет

при покупке земельного участка под ИЖС

Чтобы разобраться в вопросах получения налогового вычета при приобретении земельного участка, необходимо понимать, что такую выплату может получить официально работающий гражданин, выплачивающий НДФЛ.

Чтобы получить налоговый вычет, необходимо приобрести землю исключительно для возведения объектов ИЖС, при этом сами объекты должны быть построены, введены в эксплуатацию и зарегистрированы в реестре недвижимости. Допускается оформить вычет по налогам, если строительство дома на участке начато, но не завершено.

В любых других случаях рассчитывать на получение налогового вычета не стоит. Все заявления на получение компенсации внимательно проверяются на соответствие фактическим данным, и принимается решение на выплаты только при полном соответствии с условиями, указанными в НК РФ.