

Как правильно купить участок в садовом товариществе?



Для того, чтобы купить надел в современном населенном пункте, относящемся к поселковому типу, необходимо иметь довольно хорошее финансовое положение. Отличный вариант – приобрести землю в садоводческом некоммерческом товариществе, которые обычно находятся вблизи городской черты.

Денег за надел придется отдать значительно меньше, а возвести на нем можно не только дачное строение, но и капитальный дом для проживания, который будет точно таким же, как и жилье в современном поселке. Давайте разберемся, как осуществить подобную покупку.

Особенности земель в СНТ

Членами садоводческих товариществ являются исключительно физические лица. Они должны своевременно выплачивать определенные денежные суммы – членские взносы.

Эти деньги идут на выполнение следующих целей:

- Покупку объектов, которыми могут пользоваться все участники товарищества;
- Оплату услуг специалистов, выполняющих определенные хозяйственные работы;
- Оформление различных официальных бумаг.

Земельные наделы в СНТ покупаются с определенной целью – вести домашнее приусадебное хозяйство, заниматься огородничеством или садоводством.

По сути, возведение на данных земельных наделах конструкций, используемых для постоянного проживания, запрещено. Однако

допускается строительство сооружений, относящихся к хозяйственным постройкам или небольших дачных домиков.

Купить земельный надел, зарегистрированный в СНТ можно непосредственно у его владельца. Им чаще всего оказывается гражданин, оформивший право на распоряжение объектом собственности на основании длительного пользования, получивший его в наследство или приобретший право собственности на землевладение.

Некоторые участки принадлежат непосредственно садоводческому товариществу. Чтобы приобрести данное землевладение, нет необходимости становиться членом СНТ.

Перед тем, как приобретать надел земли, выполните следующие действия:

- Определите, где именно находится объект (точное местоположение);
- Подумайте, какого именно размера он должен быть и для чего будет использоваться земля;
- Проверьте, законна ли сделка (правильно ли оформлены документы на участок и здания, являются ли бумаги действительными).

Земельные наделы, входящие в СНТ, в большинстве случаев находятся далеко от крупных населенных пунктов, поездка до них связана с определенными сложностями. В случае отсутствия личного транспортного средства, убедитесь, что сможете без труда добраться до землевладения.

Цель использования землевладения – особо важный момент. Применение земель для деятельности, не входящей в число разрешенных законодательством, не допускается. На наделах СНТ можно выращивать фрукты и овощи.

Для того чтобы возвести жилое сооружение, подвести к нему необходимые коммуникации, необходимо либо переводить участок в другую категорию землепользования, либо менять вид

пользования, которое разрешено в данный момент и делать запрос на разрешение проведения строительных работ в органы местной власти.

Не всегда подобные манипуляции можно произвести, а значит, лучше изначально приобретать наделы под ИЖС.

Проверка чистоты заключаемой сделки – также очень важная процедура. Надел не должен попадать в категорию обремененных (к примеру, земли не должны быть арестованы), продавец обязан полностью погасить все долговые обязательства перед садоводческим товариществом и оплатить коммунальные услуги.

Осуществить покупку подобных наделов довольно просто. Подберите вариант, который кажется вам наиболее подходящим, договоритесь с владельцем о продаже земельного надела, тщательно проверили все бумаги на здания и землю, приступайте к составлению договора о купле-продаже.

После того, как соглашение будет принято обеими сторонами и подписано, обратитесь в территориальный орган Росреестра, которые регистрируют факт перехода собственности.

Лучше всего подавать необходимые бумаги сразу после заключения договора, однако, если вы договорились с продающей стороной об определенном времени встречи, можно осуществить данный поход в любой другой день.

Чтобы провести регистрацию участка как собственности и приобрести на него права в полном объеме, прежде всего, соберите полный комплект бумаг, необходимых для осуществления данного действия:

- Заявление, заполненное в соответствии с образцом, содержащее просьбу об оказании данной услуги;
- Паспорт (ваш и продавца);
- Акт передачи собственности;
- Письменное соглашение о покупке-продаже надела;
- В некоторых случаях требуется письменное согласие

мужа/жены бывшего владельца, оформленное в письменном виде и нотариально заверенное;

- Документы, устанавливающие права на земельный надел;
- Выписку из ЕГРН.

Покупатель получает лично в руки расписку, где содержится информация о том, когда была окончена проверка предоставленных бумаг и дата внесения объекта в реестр недвижимости. В сроки, установленные законом, получите выписку из ЕГРН.

Договор купли-продажи земельного участка в СНТ

При заключении соглашения по поводу покупки-продажи земельного надела, стоит знать, что договор считается недействительным, если в нем не прописаны некоторые особые условия, которые установлены действующим Гражданским кодексом РФ:

Договор, составленный по всем правилам, должен обязательно включать в себя:

- Данные документов, подтверждающих личность обеих сторон;
- Описание участка, по поводу которого заключается соглашение (номер, прописанный в кадастре, адрес местоположения, площадь, граничные точки и др.);
- Права и обязанности продавца и покупателя;
- Действия, которые будут проведены в чрезвычайных случаях;
- Ответственность, которую несут продающая и покупающая сторона;
- Порядок внесения денежных средств за земельный надел;
- Подписи участников сделки;
- Дата заключения письменного соглашения.

Сумма, которую необходимо отдать за землевладения может быть по согласию сторон выражена как единой цифрой, так и указана в размере за единицу площади. В последнем случае необходимо отдельно прописать фактический размер территории. Если на

участке имеется какое-либо строение, лучше указывать общую стоимость землевладения.

Данные условия должны в обязательном порядке прописываться в договоре, однако он может содержать и дополнительные пункты. Чаще всего они вносятся для того, чтобы защитить права продающей и покупающей стороны. Помнить все статьи Гражданского кодекса довольно сложно, а если они будут указаны в письменном соглашении, значит, стороны имеют представление о содержащейся в них информации и идут на сделку полностью осознанно.

Помимо строений, необходимо указать сведения о растениях (кустах и деревьях), произрастающих на садовом наделе.

Документы для покупки земельного участка в СНТ

При заключении договора о покупке-продаже земельного надела в СНТ необходимо предоставить следующую документацию:

- Справка, подтверждающая отсутствие долговых обязательств;
- Акт, подтверждающий отсутствие возражений у владельцев прилегающих участков на процедуру проведения границ землевладения;
- Оформленные в соответствии с формами В1 и В2 выдержки из паспорта кадастра;
- Паспорта сторон;
- Правоподтверждающие документы на землевладение;
- В случае продажи земельного надела, на котором нет зданий – справка из БТИ, подтверждающая факт отсутствия строений;
- Если продающая сторона находится в официальном браке – оформленное соответствующим образом согласие на продажу надела мужа/жены;
- Квитанция, подтверждающая оплату платежа, взимаемого

- государством;
- Согласие от супруги покупателя на покупку земельного участка (если имеет место зарегистрированный в соответствующем порядке брак).

Кроме этого, проверьте, чтобы на схеме участка были отражены все имеющиеся на его территории строения.

Как проверить правомерность продажи участка в СНТ

До того, как поставить подпись на договоре купли-продажи и приобрести в собственность надел, проверьте, на законных ли основаниях проводится данная сделка, правильно ли оформлена соответствующая документация. В свидетельстве, устанавливающем право собственности, в обязательном порядке указывается ссылка на правоустанавливающий документ, номер кадастра и описание земельного участка.

Как правоустанавливающий документ в ходе заключения сделки может выступать: договор мены, дарения, соглашение о покупке-продаже земли, решение органов государственной власти о выделении надела в собственность, судебный приказ, свидетельство о получении земли в наследство.

Данную бумагу в обязательном порядке проверьте на действительность по отношению к продающей стороне и на соответствие с другими документами, предоставленными в ходе проведения сделки.

В паспорте кадастра отражены сведения о виде землепользования, которое разрешено на данной территории, прилегающих земельных наделов и их граничных точек, и категории, к которой относят данное землевладение. Данные сведения сравните с теми, которые указаны в других бумагах, в правильности установления граничных точек убедитесь лично, посетив надел.

По приезду на адрес, найдите председателя СНТ и произведите

сверку соответствия категории землепользования и ВРИ, указанным в документах, представленных продавцом, информации, содержащейся в генеральном плане. Также ведения не должны противоречить правилам застройки и землепользования.

Убедитесь, что координаты паспорта кадастра и указанные в землеустроительном деле идентичны.

Как не купить участок в садовом товариществе с обременением

Если участок, имеет нескольких владельцев, претендующих на его использование, значит, он относится к категории обремененных.

Собственниками могут выступать:

- Банковские организации, в случае, если земля была приобретена в кредит, который еще не погашен;
- Если установлен сервитут, то претендуют на землю соседи.

Кредитные обязательства указываются в договоре купли-продажи, потому узнать о данном факте достаточно легко, а вот про сервитут вы можете узнать уже после завершения оформления всех документов, при вступлении в право владения наделом. Купить землевладение, находящееся в залоге, не выйдет – переживать по данному поводу абсолютно не стоит.

Юристы советуют обязательно проверять каждую сделку на законность и чистоту. Лучше всего проделать это с помощью квалифицированного специалиста. О залоговом обременении можно узнать, обратившись в территориальный отдел органов Росреестра. А про сервитут скажут владельцы прилегающих землевладений.

В случае, когда факт покупки земли с обременением в виде сервитута уже не отменишь, потребуйте устанавливающее его решение судебного органа и выполняйте все указанные в нем правила, что должна сделать и противоположная сторона.

Как правильно купить участок с домом в СНТ

Если участок выбран, его местоположение удобно, обременения различного вида отсутствуют, а состояние землевладения признано удовлетворительным, можно начинать составление ответствующего договора. Для этого обратитесь к юристу, специализирующемуся в данном вопросе.

Грамотный специалист оставит документ, подтверждающий сделку, расскажет обо всех тонкостях приобретения земли в СНТ, а также предупредит о том, как необходимо вести себя в данной ситуации.

Если покупка земли происходит через третье (доверительное) лицо, то в документе в обязательном порядке прописывается номер доверенности.

Когда договор составлен, отправляйтесь в отдел Росреестра, чтобы произвести запись на сделку. Можно также просто позвонить.

В указанную дату продающая и покупающая сторона приходят в местный орган Росреестра, где происходит подписание договора. Бумага проверяется, и если она полностью соответствует всем требованиям, предъявляемым к подобным документам, то через 14 дней денежная сумма поступит на счет продавца, а покупателю будет выдан документ на собственность.

В регистрационной службе можно выяснить, какие бумаги входят в необходимый комплект, обычно это:

- Паспорт покупателя и продавца;
- Документ, подтверждающий, что земля зарегистрирована в качестве собственности;
- Паспорт кадастра;
- Соглашение по купле-продаже, оформленное в письменном виде;

- Заявления сторон.

Сложности покупки земли в СНТ

Нередки случаи, когда правом собственности на землю обладает один гражданин, а дом поделен между несколькими владельцами.

Не является противозаконной покупка членства в товариществе, однако землевладение после данной процедуры все равно будет находиться в собственности государства, так как подобная сделка не фиксируется в Росреестре, а значит, не является официальной.

Ее можно оспорить в течение 10 лет, и суд, скорее всего, примет вашу сторону. Поэтому оформляйте переход надела в собственность непосредственно после вступления в ряды участников СНТ.

Нередко объекты недвижимости СНТ не внесены в кадастровый реестр, купить их до проведения соответствующей процедуры регистрации нельзя. Она может быть осложнена тем, что граничные точки владения не установлены, а значит, требуется заказать межевание.

То, что владение участком не прошло необходимых для оформления процедур вытекает из того, что они принадлежат гражданам еще со времен СССР, и регистрации в соответствии с действующим законодательством не было произведено.

В случае если в качестве продавца выступает не государство, а другое лицо, то необходимо уплатить подоходный налог. Его размер – 13%.

Покупатель не наделен налоговыми обязательствами в процессе заключения сделки, однако ему придется платить установленные налоги за уже приобретенный надел. Земельный налог определяется муниципальными властями, однако он не должен превышать 0,3% от стоимости, указанной в кадастре.