

# Как правильно купить участок земли в собственность?



Любому желающему произвести выгодное вложение финансов рано или поздно приходит мысль о приобретении надела, расположенного в городе либо за его пределами. При этом подобные сделки обходятся весьма дорого, а для их совершения необходимо разрешить множество возникающих и довольно сложных задач, а также подготовить объемный комплект документации. Для того, чтобы совершить покупку землевладения без лишних проблем, следует рассмотреть данную процедуру более подробно.

## Какие земельные участки можно купить в собственность

Участки, которые можно получить в собственность на основании договора купли – продажи, должны отвечать требованиям, установленным нормами действующего земельного законодательства.

**Так, статья 37 Земельного кодекса РФ предусматривает, что продаваться могут лишь те землевладения, которые поставлены на государственный кадастровый учет.**

Кроме того, законодателем приводится перечень наделов, которые ввиду определенных обстоятельств не могут быть предметом сделки по продаже.

**К таким участкам относят:**

- земли, выступающие в качестве объектов исторического и культурного наследия;
- выделенные для оборонных нужд;
- являющиеся природными заповедниками;

- отнесенные к ботаническим садам;
- отведенные к дендрологическим, природным и национальным паркам;
- признанные в качестве памятников природы;
- наделы, предназначенные для всеобщего использования, находящиеся на территории населенных пунктов;
- месторождения полезных ископаемых и прочее.

Другие земли, которые не могут быть объектами договора купли – продажи, также могут предусматриваться самостоятельными федеральными и региональными правовыми актами.

**Для покупки землевладения придерживайтесь пошагового алгоритм, который заключается в следующих действиях:**

- выберите объект, внимательно осмотрите его, после чего переходите к обсуждению договора, который предусматривает условия сделки;
- установите промежуток времени, в течение которого участники сделки должны произвести подготовку всей требуемой для отчуждения участка документации;
- оформите с продавцом предварительный договор;
- заключите основной договор купли – продажи надела;
- передайте оговоренную денежную сумму отчуждателю (желательно сделать это при помощи банковской ячейки, но возможно и другим путем);
- зарегистрируйте приобретенную недвижимость в соответствующих органах.

**Оформленный договор обязательно должен быть подписан обоими участниками сделки.**

Если это условие не будет соблюдено – такой документ недействителен. Составление договора происходит в трех экземплярах: по одному для участников сделки, а третий остается на хранении в Росреестре. Нотариально удостоверить такой договор купли-продажи не требуется.

Приступайте к исполнению процедуры с оформления

предварительного соглашения о приобретении надела. Заключение в обязательном порядке такой договор не нужно, однако она дает участникам сделки гарантии того, что купля – продажа будет совершена в соответствии с условиями, предусмотренными ранее, и ни отчуждатель, ни приобретатель не совершат попытки по их изменению.

**Предварительный договор должен отображать следующие существенные моменты:**

- предмет сделки. Это означает, что документ должен четко приводить характеристики землевладения, который будет отчуждаться. В данном случае лучше потратить больше времени на подготовку проекта данного соглашения: ведь чем подробнее будет описание земельного участка, тем ниже риски появления возможных конфликтов в будущем. Габариты, местоположение, уникальный номер по кадастру, целевое землепользование, категория земель, данные правоустанавливающих и правоподтверждающих документов – все это рекомендуется прописать в оформляемом документе;
- условия сделки, выступающие в качестве существенных, согласно которым будет происходить заключение основного договора купли – продажи (о них речь пойдет дальше);
- дата и порядок оформления основного договора об отчуждении объекта недвижимости. Такими условиями могут предусматриваться временные рамки (например, в течение какого срока со дня заключения предварительного соглашения будет подписан основной договор), а также оговорена возможность заключения сделки по совершению сторонами конкретных действий (например, по истечении определенного времени с того момента, как отчуждатель предоставит приобретателю копии правоустанавливающей документации на землевладение).

**Кроме того, в тексте предварительного договора как правило фиксируется условие предварительной оплаты либо задатка. Различаются указанные понятия тем, что предоплату при отказе от совершения сделки попросту возвращают, а сумма задатка либо**

**остается, либо подлежит возврату, однако размер ее удваивается – исходя из того, от кого поступил отказ в заключении договора.**

Также следует отметить, что различие предварительного и основного договора состоит в том, что последний не нужно регистрировать в соответствующих органах.

Для указанного договора строго определенной формы не установлено, но при этом он должен обязательно оформляться в письменной форме и включать сведения в отношении условий, которые в силу положений российского законодательства признаются существенными.

### **Условие о цене**

Пункт, раскрывающий данный вопрос, прописывайте в обязательном порядке. Так как для сделки купли – продажи характерна возмездность, она предполагает предоставление оплаты, которая допускается как в виде денежной суммы, так и в натуральной форме, но это способ особой популярностью не пользуется, и применяется нечасто.

Аспекты определения условия о цене исходят из того, кто владеет отчуждаемым наделом. Например, частный земледелец вправе определять стоимость по своему усмотрению, ограничения в таком случае встречаются крайне редко. Затруднения возможны лишь тогда, когда продажная стоимость земельного участка существенно занижена в сравнении с рыночной оценкой.

В подобных обстоятельствах отчуждателю могут предъявить обвинение в стремлении уклониться от уплаты налога, так как при отчуждении земли, его размер определяется от цены сделки. Если стоимость будет значительно занижена, но проблем не последует – если приобретатель не возражает против указанной суммы, то сделку зарегистрируют без нареканий.

### **Условие о предмете**

Предметом сделки является определенное землевладение, которое отчуждается по договору.

**Прописывайте указанный пункт соглашения как можно подробнее, обязательно отобразив сведения в отношении:**

- размера участка;
- его месте нахождения;
- уникального номера, присвоенного земле по кадастру;
- ВРИ надела.

Кроме того, обозначьте основания, в соответствии с которыми отчуждатель приобрел право собственности на данное имущество, а также перечислите имеющиеся правоустанавливающие документы на объект. Имейте в виду, что если договор об отчуждении земли не содержит названных условий, он может быть признан недействительным, а сделка незаключенной.

Кроме того, вы можете по собственному усмотрению добавить в текст документа прочие моменты, являющиеся для вас важными, но они должны обязательно отвечать требованиям закона. Для договора об отчуждении недвижимости немаловажно указание данных сторон, их права и обязанности, порядок возникновения ответственности, а также информация об имеющихся обременениях.

## **Образец договора купли-продажи земельного участка**

В интернете существует множество разнообразных образцов договора об отчуждении землевладения, которые можно скачать. Насколько целесообразно их применение для того, чтобы подготовить проект договора самостоятельно?

Также как и любой иной образец, такой бланк является обобщенным и не отражает определенную сделку, поэтому составление договора об отчуждении надела с его использованием, имеет как положительные, так и отрицательные стороны. Человек, не обладающий специальными юридическими

познаниями и ни разу не составлявший проектов подобных документов, может воспользоваться готовым образцом (так, он хотя бы сможет уяснить необходимые пункты, которые нужно зафиксировать в соглашении о продаже надела).

**Однако не все образцы договоров об отчуждении землевладения подготовлены надлежащим образом и могут содержать ошибки, а могут даже основываться на базе законодательства, которое уже не действует либо применяется на территории иностранных государств.**

В общем следует отметить, что оформление соглашения о продаже надела не составит для вас особого труда, если вы подойдете к данному вопросу внимательно и серьезно. Но если у вас возникают какие-либо вопросы – обратитесь к помощи квалифицированного юриста, который поможет составить документ надлежащим образом, ведь допущение ошибок в документе чревато серьезными временными и финансовыми затратами.

## **Как зарегистрировать право собственности на земельный участок после покупки**

После того, как договор купли – продажи заключен, а цена сделки уплачена продавцу, обратитесь в органы Росреестра, приобщив к соглашению комплект требуемой документации. Это нужно для того, чтобы зарегистрировать переход права на землевладение, который имеет место при отчуждении объекта недвижимости.

Чтобы зарегистрировать свое право на имущество, подготовьте необходимые бумаги. Копии требуемой документации предоставьте в регистрирующий орган совместно с договором, составленным в трех экземплярах, которые вы подпишите на месте. Один документ передается на хранение в архив Росреестра, а оставшиеся выдают участникам сделки.

**Регистрация ваших прав осуществляется в семидневный срок, по истечении которого вы получите выписку из ЕГРН, подтверждающую, что вы являетесь законным владельцем надела.**

После ее получения вы вправе осуществлять распоряжение данным имуществом по собственной воле, а процесс приобретения можно считать оконченным.

## **Документы для регистрации права собственности на земельный участок**

Для регистрации прав на приобретаемое имущество подготовьте об этом заявление.

**Помимо заявления, заранее подготовьте следующий пакет документации:**

- документы, удостоверяющие личности участников сделки;
- документ, являющийся основанием для регистрации права собственности на земельный участок (в рассматриваемой ситуации – договор о приобретении надела);
- правоподтверждающий документ на землевладение (свидетельство о государственной регистрации права либо выписка из ЕГРН);
- платежная бумага в отношении госпошлины;
- акт о приеме – передаче имущества (если он оформлялся).

**Указанный перечень является основным, но в каждой конкретной ситуации он может дополняться:**

- согласием от мужа или жены на совершение сделки, удостоверенным нотариусом (если брак зарегистрирован);
- нотариально заверенной доверенностью (если в сделке участвует представитель стороны сделки);
- бумагами в отношении построек, возведенных на территории отчуждаемого землевладения.

# Покупка земли у частного лица

С правовой позиции процесс оформления подобных сделок довольно сложен, поэтому обязательно ознакомьтесь с возможными нюансами процедуры, ведь неприятных моментов может возникнуть целое множество.

## Это может быть:

- умышленное серьезное завышение продажной стоимости надела (при определении суммы самим продавцом);
- наличие обременений, установленных на отчуждаемую недвижимость;
- существование вероятности исполнения процедуры по изъятию землевладения у отчуждателя уполномоченными органами (например, когда участок находится в зоне отчуждения);
- затруднения при проведении проверки надела на отсутствие обременений и нахождение в залоге у кредитных учреждений.

Указанный список не является исчерпывающим, но указанные аспекты обязательно изучайте внимательно и подробно. Как свидетельствует практика, прочие негативные явления при заключении сделок такого рода возникают не так часто, как перечисленные выше.

# Покупка земли у государства

При покупке государственного участка существуют положительные стороны, отличающие этот процесс от приобретения земли у частного лица.

## В их качестве можно отметить следующие моменты:

- продажная стоимость надела обычно ниже, чем у частного собственника, ведь устанавливается она в зависимости от данных кадастровой оценки участка (когда при покупке



земли имеет место право преимущественного приобретения, его можно выкупить даже за сумму, составляющую 3% от оценки участка по кадастру);

- если приобретатель относится к категории льготников, которым предоставлено право преимущественного выкупа, он может его реализовать при желании приобрести земельное владение;
- если в качестве продавца выступает администрация, то сделку можно считать юридически чистой практически без исключений (это объясняется тем, что в подобных обстоятельствах в роли собственника выступает государство, что обеспечивает правомерность оформляемого договора).

## **Порядок выкупа земельного участка у администрации**

**Выкупая землю у администрации, вам предстоит последовательно совершить следующие шаги, составляющие данную процедуру:**

- выбор подходящего и отвечающего вашим пожеланиям земельного владения. Существует два варианта его осуществления – изучение информации, отображенной кадастровой картой, которая размещена в открытом доступе на официальном сайте Росреестра (она содержит сведения в отношении всех продаваемых наделов), или подбор подходящего участка путем изучения объявлений о продаже земли, размещенных в СМИ;
- подача уполномоченным на организацию сделок с недвижимым имуществом органам первичного заявления. Если выбранное земельное владение никем не занято, и возможность его покупки доступна, специалисты уполномоченного органа готовят ответ, который содержит перечень надлежащих действий приобретателя по оформлению кадастровой документации на надел (это необходимо, если указанные бумаги раньше не оформлялись);

- изготовление кадастровой документации на землевладение. Данная обязанность возлагается на приобретателя, ведь по итогам процедуры сбора требуемых бумаг происходит последующее оформление договора о продаже земли;
- после подготовки необходимой кадастровой и межевой документации (кадастрового паспорта, выписки из кадастрового плана на недвижимость, акта межевания и межевого дела), осуществляется проверка указанных бумаг. Обязанность ее проведения возложена на представителей соответствующей администрации, и на ее исполнение отводится тридцатидневный срок, который исчисляется со дня предоставления документов претендентом на покупку надела;
- далее происходит процедура подписания договора об отчуждении земли. Согласно положениям российского законодательства, заключить указанное соглашение можно двумя путями – в итоге проведения аукционных торгов по приобретению землевладения, или в результате реализации претендентом на покупку участка преимущественного права на выкуп надела. Если процедура осуществляется последним способом, то продолжительность ее составит примерно один месяц (в течение данного временного отрезка, участники сделки согласовывают содержание соглашения и его существенные условия, а также подписывают документ о продаже). В случае выкупа посредством конкурса, на исполнение процедуры уйдет приблизительно два с половиной – три месяца, ведь подобные мероприятия являются достаточно долгими ввиду сложности подготовительных процедур и непосредственно проведения торгов;
- переоформление прав на землевладение. Это может происходить как в связи с заключением договора об отчуждении землевладения, так и согласно Постановлению, вынесенному главой компетентного органа, о передаче земли ввиду необходимости реализации права преимущественной покупки надела.

Регистрация права собственности на земельный участок производится в семидневный срок, в течение которого сотрудники регистрирующего органа проверяют представленную приобретателем недвижимости документацию, и выносят решение о регистрации прав и оформлении соответствующих документов, или об отказе в совершении данной процедуры.