

# Как правильно купить земельный участок в СНТ?



Наверное, каждый из городских жителей задумывался о покупке загородного дома или участке для его строительства. Однако перед тем, как приступить к выбору участка, стоит определиться, для каких целей он вам нужен.

Если вы хотите иметь возможность прописки и постоянного проживания в доме, то лучше всего подойдут участки земли, расположенные в садовых некоммерческих товариществах (СНТ) или дачных некоммерческих партнерствах (ДНП).

Это обусловлено тем, что такие участки достаточно широко представлены на рынке недвижимости, а их цена значительно меньше, чем у земель, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. С юридической точки зрения, значительных отличий между СНТ и ДНП нет.

Также при выборе места для строительства своего дома нужно уделить внимание и такому немаловажному фактору, как доступность для транспорта. Ведь никому не хочется, добираясь до загородного дома, стоять в пробке, тратя на это драгоценное время.

Еще будет хорошо, если до участка можно доехать на общественном транспорте: автобусе, электричке. Теперь перейдем к юридическим моментам и узнаем, как правильно оформить покупку земли в садовом некоммерческом товариществе.

## Как купить земельный участок в садоводстве

Перед покупкой земли у участника СНТ необходимо проверить все

документы продавца. Основное: в свидетельство о регистрации права собственности должны быть внесены данные правоустанавливающего документа, габариты, состояние, назначение и кадастровый номер приобретаемого объекта.

Правоустанавливающий документ – это документ, в котором указано основание для вступления в право собственности. Это могут быть различные имущественные договоры – купли-продажи, дарения, мены, свидетельство о вступлении в наследование имуществом, решение суда об определении собственника и т. д.

**Именно правоустанавливающую документацию необходимо тщательно проверить, так как в последующем реальный владелец земли сможет оспорить сделку.**

Кадастровый паспорт содержит сведения о соседних землях и точных границах участка, о том, как разрешено использовать участок и установленная категория земли. Все эти сведения необходимо самостоятельно проверить, изучив остальные документы, лично съездив на участок, поговорив с соседями.

Также можно обратиться к председателю садового некоммерческого товарищества, вместе с ним изучить генплан застройки, правила пользования земель и сопоставить эти данные с указанными в свидетельстве о регистрации продавца. В документах не должно быть разногласий.

**Немаловажным этапом проверки является также сверка координат в кадастровом паспорте и землеустроительном деле. Когда вы будете уверены в том, что все документы продавца в порядке, можно приступать к оформлению договора купли-продажи.**

Составленный и подписанный обеими сторонами договор с полным пакетом необходимых документов регистрируются в Росреестре. Перед сдачей документов в эту организацию можно заверить договор с участием нотариуса, но это личное дело участников сделки.

При подаче документов для регистрации прав нового собственника

составляется заявление с указанием и реквизитов договора (его вид, дата), и данных сторон. Кроме необходимых документов к заявлению прикрепляется квитанция об уплате госпошлины в размере 2000 рублей (для частных лиц), после установленного срока регистрации сотрудник Росреестра выдает подтверждающую успешность процедуры выписку.

Последним этапом приобретения земельного участка является составление акта приема-передачи. Этот документ является обязательным при покупке участков в садоводствах и оформляется с участием обеих сторон. В нем указываются все данные об участке, находящихся на нем постройках, отсутствия спорных вопросов между покупателем и продавцом по поводу состояния участка и произведенных выплат. Выполняется в трех экземплярах – один покупателю, второй продавцу, третий в Росреестр для регистрации сделки.

**Для приобретения участка в садовом товариществе необходимо разрешение муниципалитета, если объект сделки является его собственностью. Все действия можно производить только после получения соответствующего решения.**

Что бы получить такое разрешение в муниципалитет направляется письменное заявление, в котором указываются данные просителя и точное расположение участка. К такому заявлению необходимо приложить учредительные документы СНТ, справку о членстве в садоводстве и праве использования участка.

**В случае, когда продавцом участка выступает частное лицо или коммерческая организация, то его цена определяется произвольно. А вот если земля приобретается у муниципалитета, то ее цена не должна превышать кадастровой стоимости. Для ее определения необходимо провести процедуру оценки.**

После того, как получено разрешение от муниципалитета и установлена стоимость участка, оформляется договор купли-продажи, принципиально не отличающийся от описанного выше. Так же составляется акт приема и проводится регистрация в

Росреестре.

Необходимо знать, что земля, отведенная под садовое некоммерческое товарищество, не всегда принадлежит государству. Собственниками земли могут являться Граждане могут объединяться самостоятельно для ведения упрощенной хозяйственности. В этом случае приобретение участка и оформление на него права собственности происходит также, как и с индивидуальными владельцами.

Владелец участка в садоводстве имеет не только свидетельство о регистрации права собственности, но и членскую книжку.

Необходимые для совершения сделки документы обязан предоставлять продавец, доказывая тем самым, что участок действительно принадлежит ему.

**Вот список документов, которые предоставляются покупателю:**

- свидетельство об установлении права на собственность;
- кадастровый план и паспорт участка;
- техническая документация на постройки;
- документы, подтверждающие, что объект продажи не имеет обременений, не заложен и не является предметом судебного разбирательства.

Перед тем, как составить договор купли-продажи, необходимо изучить предоставленные документы и обратить внимание на следующие моменты.

### **Собственник**

Очень хорошо, когда участок находится в единоличном владении, если же собственников несколько (долевая или совместная недвижимость), то согласие на покупку придется получать у каждого из них.

### **Вид использования участка**

Он указывается в кадастровом паспорте, а также в свидетельстве

о собственности. Очень важно узнать для каких целей возможно использовать землю перед покупкой, особенно, если приобретается незастроенный участок.

**Существует два типа использования земель, на которых разрешено строительство дачных домов:**

- с/х земли;
- земли населенных пунктов.

**Стоит обратить внимание на наличие возможной задолженности по обязательным платежам за коммунальные услуги. Если она есть, то это не будет препятствием, для совершения продажи участка, но обязанность по их оплате лягут на нового владельца, так как такие платежи закреплены за участком, а не за лицом.**

Когда земля входит в состав садового некоммерческого товарищества, то она не является индивидуальной собственностью человека, а принадлежит СНТ, как юридическому лицу или муниципальному образованию. Член товарищества имеет лишь право пользования в соответствии с разрешением.

Именно поэтому при продаже по документу, подтверждающему членство в товариществе (садовой книжке), сделка не будет признана юридически верной. Фактически продается не земля, а право ее использования (членство в СНТ). Сам же участок остается в собственности государства.

**Для того, чтобы такой участок перевести в свою собственность, необходимо выполнить процедуру приватизации. Это может выполнить, как продавец, так и покупатель после получения права пользования землей.**

Однако все же лучшим вариантом будет приватизация продавцом, так как в соответствии с законодательством именно он имеет право на льготы при проведении приватизации.

**Для приватизации участка в садовом товариществе нужно собрать такой пакет документов:**

- свидетельство о членстве в товариществе;
- документ, удостоверяющий личность;
- справка, заверенная председателем садоводства о том, что право владения действительно существует;
- кадастровый паспорт;
- техническая документация на дачный дом (при его наличии);
- проведенная надлежащим органом оценка участка;
- разрешение муниципалитета на проведение приватизации.

При заключении договора о купле-продаже недвижимости, необходимо знать, какие условия должны быть включены в текст договора, что бы он был признан соответствующем Гражданскому кодексу РФ.

**В стандартном договоре необходимо обязательно указать следующее:**

- данные каждой из сторон;
- описание объекта договора (размеры участка, адрес расположения, кадастровый номер, разрешенное использование, смежные участки и прочее);
- стоимость приобретаемого земельного участка;
- взаимные обязанности сторон, а также их права;
- порядок решения споров при возникновении форс-мажора;
- ответственность сторон;
- как будет проведена оплата за приобретаемый участок;
- дата составления, подпись каждой из стороны.

Продавец по согласованию с покупателем может установить цену за весь участок или же за «сотку», но в этом случае необходимо точно определить площадь объекта продажи. Первый способ предпочтительнее, еще и потому что если на участке имеется строение, то можно запутаться в расчетах.

**Кроме включения в текст договора обязательных пунктов допускаются и дополнительные условия, защищающие интересы участников сделки. Не каждый покупатель и продавец знают,**

**какими нормами права обеспечивается законность сделки, поэтому наличие их в тексте будет означать, что каждая из сторон подошла к вопросу купли-продажи осознанно.**

Стоит помнить, что в договоре купли-продажи участка в СНТ указывается не только дом, расположенный на его территории, но и произрастающие там деревья и кустарниками.

Когда договор купли-продажи подписан каждой из сторон, то участники сделки обращаются в Росреестр, где и происходит регистрация права на земельный участок. Нет четких требований, когда нужно сдать документы для оформления: это может быть и в день заключения сделки, и позже, по договоренности сторон.

При передаче документов на регистрацию стороны так же подают заявление об оказании этой услуги.

**Документы, которые необходимы для регистрации права на участок земли:**

- непосредственно договор купли-продажи;
- удостоверения личностей каждого из участников;
- акт передачи участка;
- если продавец состоит в браке, то согласие на сделку второго супруга;
- свидетельство о регистрации права на землю продавца;
- выписка из ЕГРН.

Приобретателю выдается расписка в получении от него документов и датой, когда процедура оформления будет окончена. По истечении этого срока новому владельцу выдается выписка из ЕГРН, заменяющая свидетельство о праве собственности.

## **Как правильно купить участок**

Когда выбран земельный участок, достигнуто соглашение с продавцом о его стоимости, нет претензий к состоянию дома и других строений, а также собраны и проверены все документы наступает ответственная стадия – составление договора. Для

этого лучше обратиться к грамотному, квалифицированному юристу.

Он составит договор, проконсультирует, как провести передачу денег, составит акт приема, куда подать документы для оформления. Так же он может обратиться в соответствующие органы от вашего имени, но для этого необходимо составить доверенность и внести сведения о представителе в договор.

**При составлении договора купли-продажи участка с находящимся на нем домом в садовом товариществе, необходимо не только указывать параметры участка, но и характеристики дома.**

После того, как договор подписан каждой из сторон необходимо обратиться в Росреестр для его регистрации. Записаться можно через интернет или по телефону. Это сэкономит ваше время.

В указанное время приобретатель и продавец вместе приходят в Росреестр и если у регистратора никаких претензий к качеству и количеству документов не возникло, то через две недели продавец получит деньги, а покупатель свидетельство о собственности.

**Вот какие документы потребуются для предоставления регистратору:**

- удостоверения личности;
- правоустанавливающие документы;
- кадастровый паспорт;
- договор;
- заполненное заявление.

## **Что нужно знать при покупке земли в садовом товариществе**

Участок в садоводстве приобретается у непосредственного владельца. Обычно это физическое лицо, имеющее право распоряжаться землей на основании права пользования или

собственности, вступления в наследство или.

В некоторых ситуациях участок может принадлежать товариществу, как юридическому лицу. Для приобретения такого участка не нужно быть участником СНТ.

### **Перед тем, как купить землю, нужно:**

- выбрать географическое положение участка;
- определить, для чего он будет использован и какой размер необходим;
- проверить документы на соответствие нормам законодательства.

Не лишним будет и убедиться, что до приобретаемого участка можно добраться на общественном транспорте. Ведь не всегда есть возможность приехать на личном автомобиле.

**Также необходимо заранее узнать о том, какая деятельность разрешена на выбранном участке, так как законодатель прямо запрещает непредусмотренное им использование. На участках СНТ разрешается выращивание различных сельхозкультур.**

Для строительства дома с возможностью постоянного проживания и подведения всех коммуникаций лучше подойдут земли с разрешенным использованием под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство). Или же вам придется менять категорию земли, или получать разрешение на возведение дома у администрации СНТ.

Еще необходимо тщательно проверить все документы, предоставленные продавцом. На участок не должно быть наложено обременение, он не является предметом судебного разбирательства. Перед продажей нужно погасить все задолженности по коммунальным платежам за участок, иначе они перейдут к новому собственнику.