

Как продать долю земельного участка и что для этого нужно?



С каждым днем увеличивается число людей, желающих иметь в собственности свой участок земли. Следовательно, неуклонно растет число сделок, совершаемых гражданами с участками земли. Часто владельцами такого участка являются несколько человек одновременно.

Возникает вопрос, как владелец этого вида недвижимого имущества может совершить сделку по продаже своей доли, не нарушая законных прав остальных его совладельцев.

Порядок продажи доли земельного участка

Самым простым и наименее затратным вариантом является продажа своей доли земли. В этом случае вам не нужно беспокоиться о проведении землеустроительных работ, они не потребуются, но для оформления сделки понадобится получить согласие других совладельцев участка. С ними придется согласовать вопрос об их отказе от преимущественного права покупки.

Другой вариант предполагает, что вы должны переоформить принадлежащую вам долю в вашу личную собственность и стать ее единоличным владельцем.

Для того чтобы это осуществить, потребуется выполнить следующие действия:

- Вы должны убедиться, что право собственности на участок зарегистрировано в Росреестре;

- Обратитесь в землеустроительную организацию за необходимой технической документацией. В ней должна содержаться информация, определяющая границы участка, его геодезические координаты и содержащая сведения о межевых знаках. В перечень документов обязательно должен входить кадастровый план. За подготовку документации, содержащей данные сведения, отвечает кадастровый инженер;
- Вам нужно сделать заверенные копии землеустроительных документов;
- Вы должны подать заявление о регистрации прав в территориальный орган Росреестра. При подаче заявления обязательно возьмите с собой следующие документы:
 - копию гражданского паспорта;
 - документы, касающиеся землеустройства, принимаемые как традиционным способом напечатанными на бумаге, так и в электронном виде;
 - справку, подтверждающую, что вами была уплачена госпошлина;
 - копию ИНН.

В случае, если ваши документы в порядке и отсутствуют споры с соседями о границах участка, по истечении 14 дней вам выдадут кадастровый номер. Затем, пройдя процедуру регистрации права собственности на вашу долю, вы можете беспрепятственно совершать с ней любые разрешенные законом сделки, включая оформление договора купли-продажи.

Имеет смысл сначала сделать предварительный договор по отчуждению доли. Это дает вам дополнительные гарантии. Следует также юридически оформить залог. Только после этого переходите к заключению с покупателем основного договора.

Чтобы совершить сделку по продаже вашей доли, подготовьте следующие документы:

- гражданский паспорт (покупатель при заключении договора должен будет также быть со своим паспортом);

- документ, подтверждающий право собственности;
- свидетельство о госрегистрации права на надел земли;
- кадастровый паспорт;
- договор купли-продажи доли земли, распечатанный в 3-х экземплярах;
- письменное согласие супруга;
- документ, подтверждающий отказ прочих владельцев участка от права преимущественной покупки (только в случаях, если доля не была выделена).

Переход доли участка в собственность другого лица подлежит регистрации в территориальном отделе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Получается, что если есть возможность договориться с другими собственниками, проще будет продать невыделенную долю. В таком случае оформлением документации будет заниматься уже покупатель после приобретения вашей доли.

Предварительное выделение принадлежащей вам доли в самостоятельный обособленный участок имеет смысл лишь в случае, когда договориться с другими совладельцами не получается.

Чтобы упростить задачу составления текста договора, воспользуйтесь специально разработанными готовыми бланками договоров купли-продажи участков земли. Вам понадобится только внести согласованные с покупателем изменения и заполнить реквизиты участников сделки. Если же у вас останутся какие-либо сомнения по содержанию договора, всегда можно получить консультацию опытного профессионального юриста.

Существенными условиями и необходимыми реквизитами договора, которые обязательно должны содержаться в его тексте, являются:

- ФИО и паспортные данные контрагентов;
- Предмет договора (сведения о продаваемом участке);
- Информация о вероятных обременениях на подлежащий продаже участок;

- Цена, выраженная в российских рублях;
- Способы и сроки оплаты приобретенного надела земли покупателем;
- Реквизиты продавца и покупателя;
- Иные условия, согласованные сторонами сделки.

Предмет договора включает все свойства доли участка, которые могут иметь юридическое значение. Все обременения на имущество, включая разные виды задолженностей, после совершения сделки переходят к новому собственнику.

Самым надежным и безопасным способом оплаты сделки считается банковская ячейка, но стороны также могут договориться об оплате по наличному либо безналичному расчету.

Во избежание длительных судебных тяжб включите в условия договора пункт об ответственности участников договора за нарушение его условий. Не будет лишним и предусмотреть форс-мажорные обстоятельства, приводящие к частичной или полной невозможности выполнения сторонами условий заключенной сделки.

Согласно ст.6 Земельного кодекса РФ часть земельного имущества признается самостоятельным объектом правоотношений. Гражданский кодекс РФ относит к объектам гражданского оборота помимо всего прочего и земельные участки. Об этом говорится в статьях 128 и 130 ГК РФ. О долях имущества в качестве отдельных единиц оборота в ГК ничего не сказано.

Согласно статьям 549 и 554 Гражданского кодекса РФ при оформлении договора продажи земельного надела покупателю передается участок, который должен быть четко идентифицирован, включая его техническое описание и кадастровые параметры. Статья 37 Земельного кодекса РФ гласит, что продавать можно только такой участок, который состоит на кадастровом учете.

Кадастровый учет регулируется федеральным законом ФЗ-28 «О государственном земельном кадастре». В ст. 1 этого правового акта говорится, что любой участок земли при постановке на учет

должен получить индивидуальные, присущие только ему характеристики, которые делают возможным выделить его из других участков и провести экспертизу его качества и стоимости. Фактически каждый земельный участок получает свой уникальный код. Ст. 19 этого закона содержит требование при записи в кадастр предъявлять документы о проведении межевых работ.

Следовательно, вам придется пройти процедуру размежевания. В результате ее выполнения участок будет разделен на несколько самостоятельных наделов с четким указанием их границ. Только после этого вы можете продавать свой участок.

В РФ на законодательном уровне запрещается производить отчуждение пая без его выделения субъектам, не являющимся дольщиками либо землевладельцами в какой-либо иной форме. Если проводилось выделение из общего поля, то в этом случае фактически был создан новый надел и проводились межевые работы, участок зарегистрирован в Госкадастре, с ним можно совершать разрешенные законодательством сделки.

Стоит подчеркнуть, что здесь действует правило преимущественного права приобретения.

Им обладают:

- Субъекты Российской Федерации;
- Муниципалитет.

В случае приобретения на преимущественных правах земельный участок покупается по цене, назначенной продавцом, то есть его собственником. Если же уполномоченные государственные или муниципальные органы отказываются его покупать, либо по истечении 30 календарных дней они никак не уведомляют продавца, вы вправе реализовать земельный надел любым лицам, заинтересованным в сделке.

В отечественном земельном законодательстве присутствует понятие не востребованной доли. Это часть общего надела земли,

которая прежде принадлежала определенному субъекту, не передавшему ее в наем либо не распорядившимся ей другим допустимым законом способом в течение 3 лет. Чтобы доля была признана не востребовавшей, на нее не должно быть оформлено право в Росреестре.

При обнаружении не востребовавшей доли органы местной власти могут направить иск в суд о признании муниципалитета в качестве собственника земельного угодья.

Таким образом, дольщику можно купить либо принять в дар долю без ее выделения в самостоятельный надел. В случае, когда субъект не является совладельцем и при этом земельный надел выделен в виде пая, его можно купить или принять в качестве подарка. Принять в наследство этот вид недвижимости также допустимо без выделения доли.

Как продать долю земельного участка без согласия других собственников

Во избежание недоразумений перед продажей вашей доли земли обязательно поставьте в известность о вашем намерении других совладельцев участка.

Позаботьтесь о том, чтобы уведомление было сделано надлежащим образом. Его доказывание в случае судебного разбирательства не должно вызывать затруднений. Прочие совладельцы земельного участка не вправе препятствовать продаже вашей доли, но закон предусматривает их преимущество на ее приобретение перед другими покупателями.

Согласно ст. 250 ГК РФ при продаже доли надела третьему лицу другие совладельцы могут купить ее по цене, назначенной продавцом. Это значит, что вы должны их известить надлежащим образом о своем решении продать надел и уведомить их о цене и других юридически значимых условиях сделки.

Для реализации вашей доли третьим лицам прочие дольщики должны

отказаться от ее покупки. Реализовать вашу часть угодья иному лицу законно только после отказа остальных совладельцев от приоритетного права покупки. Переуступка преимущественного права на покупку доли земельного участка законодательством не допускается.

Как продать долю земельного участка сельскохозяйственного назначения

Владелец доли сельскохозяйственной земли имеет право реализовать свою часть только другому ее совладельцу, сельскохозяйственной организации или лицу, состоящему в фермерском хозяйстве, которые являются пользователями данного угодья (статья 12 закона № 101-ФЗ). При этом оповещать остальных собственников земельного угодья вы не обязаны.

Для того чтобы реализовать свою долю третьему лицу, пройдите вначале процедуру выделения участка. Это подразумевает выполнение межевания участка и оформление доли в частную собственность. Для разделения участка сельскохозяйственной земли, находящегося во владении нескольких собственников, вы должны получить согласие всех его владельцев.

При невозможности об этом договорится обращайтесь в суд с требованием о выделении вашей доли.

Статьей 8 закона № 101-ФЗ наложены ограничения на продажу участков земли, предназначенных для ведения сельского хозяйства. Оформив такую долю в частную собственность, вы сможете продать ее не сразу, так как приоритетным правом ее покупки обладают субъекты РФ и муниципальные образования.

Вы обязательно должны уведомить в письменной форме органы власти о своем решении о продаже землевладения. В уведомлении укажите его стоимость, порядок расчета, площадь участка и его местоположение. В течение 30 календарных дней власти могут уведомить вас о намерении выкупить участок. Если по истечении

этого срока никаких уведомлений вы так и не получили, продавайте вашу землю кому пожелаете.

Учтите, что даже по истечении 30 дней после уведомления властей цену менять в сторону снижения нельзя. Если же вы решили продать участок дешевле первоначальной цены, вам снова надо послать органам власти письменное извещение. Если это требование выполнено не будет, вашу сделку признают недействительной.

Как продать долю земельного участка другому дольщику

Преимущественным правом на покупку доли угодья обладают его совладельцы. Для продажи вашей доли другому совладельцу того же участка следуйте стандартному порядку совершения и оформления сделок с землей. Проще говоря, вам нужно с покупателем заключить договор купли-продажи и зарегистрировать сделку в Росреестре.

При заключении договора прежде всего руководствуйтесь правилами, установленными Гражданским кодексом РФ. Если же владельцами земельного надела являются больше пяти дольщиков, помимо ГК РФ следует учитывать положения 101-го федерального закона (статьи 13 и 14).

Если ваш участок земли не был выделен в частную собственность, то вы вправе:

- оформить завещание своей доли;
- отказаться от вашей доли участка;
- оформить ее как часть уставного капитала организации, занимающейся сельским хозяйством, которая использует данный участок, находящийся в долевой собственности;
- передать свою долю в доверительное управление;
- оформить продажу или дарение своей части надела другому совладельцу этого участка.

Чтобы стать в полном смысле слова хозяином вашей доли и распоряжаться ей в полном объеме, вы должны ее сначала выделить.

Если вы продаете без выделения долю вашего надела, относящегося к сельскохозяйственным угодьям, другому дольщику, фермеру или сельскохозяйственной организации, в пользовании которых находится данный участок, остальных его совладельцев извещать об этом нет необходимости.

Как продать долю земельного участка под многоквартирным домом

Первым делом вам следует выделить долю из коллективной долевой собственности. Оформите ее в вашу личную собственность. Дальше все делается в общем порядке, установленном для сделок с земельными участками. Как обычно бывает в таких случаях, вы должны оформить сделку купли-продажи, а затем должна пройти процедура регистрации прав покупателя на владение приобретенной долей.

Как продать долю земельного участка без нотариуса

В правила совершения сделок по отчуждению долей земельных участков в 2016 году были внесены поправки при выходе новой редакции закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года.

П. 1 ст. 24 этого закона требует в обязательном порядке участия нотариуса для заверения сделок по отчуждению долей в общем имуществе. Без нотариуса не обойтись и в случае продажи своих долей всеми владельцами земельного участка одновременно. До внесения изменения в закон действие этих правил затрагивало и доли в земельных участках.

Теперь, когда начала работать поправки, введенные федеральным законом № 351-ФЗ от 3 июля 2016 года, вам больше не понадобится нотариальное заверение сделок по всем видам отчуждения долей земли.

Эти изменения нашли отражение во втором абзаце п. 3 ст. 24.1 закона № 122-ФЗ. В результате приведенных здесь законодательных нововведений действие п. 1 ст. 24 этого закона было отменено.

Особенности продажи доли земельного участка

В отдельных случаях покупатель обладает приоритетным правом приобретения доли землевладения.

К ним относятся следующие ситуации:

- Подлежащая отчуждению доля земельного участка располагается по соседству с земельной долей покупателя, находится на общем с его долей земельном участке и имеет единый номер регистрации в кадастре;
- Продаваемая доля располагается на самостоятельном соседнем участке и непосредственно с ним граничит, но только если ваша доля и земля соседнего участка классифицированы как принадлежащие к одной общей категории.

В данных случаях вы прежде всего обязаны поставить в известность соседа о том, что собираетесь продать свою долю.

Если по истечении 30 дней ваш сосед не изъявил желания купить принадлежащую вам долю земли, вы можете продать ее всем прочим лицам, но цену на нее снижать нельзя. Если вы это право нарушите, сосед может оспорить вашу сделку в течение 3 месяцев со дня ее совершения.

Обязательно поставьте в известность покупателя о наличии

обременений на реализуемое вами недвижимое имущество. Согласно п. 3 ст. 37 ЗК РФ в случае если вы умышленно скроете от покупателя информацию об обременениях вашей доли, покупатель может потребовать вернуть часть уплаченных им средств. Если факт обмана стал ему известен до оплаты сделки, покупатель вправе требовать пересмотра ее стоимости в меньшую сторону.

Если стороны сделки по покупке доли не имеют возможности участвовать в ней лично, допускается ее оформление через представителей любой из сторон или обеих сразу. Если вы собираетесь полномочия по заключению сделки передать своему представителю, оформите на него доверенность и заверьте ее у нотариуса. Пункт об участии представителя в совершении сделки включите в договор.

Чтобы убедиться в безопасности сделки, вы можете до ее совершения навести справки в суде, которому подведомственны дела, связанные со спорами об отчуждаемом земельном наделе.

Подводя итог, отметим, что законодательством установлены совершенно разные правила для покупки доли участка и для покупки всего участка. В одних случаях они существенно усложняют заключение сделки, а в других – заметно облегчают.

Но в любом случае важнейшие принципы совершения сделки – контроль законности ее совершения и достоверности сведений об отчуждаемом участке. Убедившись в законности всех действий при совершении сделки и достоверности информации о земельном наделе, вы в будущем сможете избежать судебных исков по ее оспариванию.