

# Как продать земельный участок самостоятельно?



Во избежание возникновения негативных последствий, подлежащих разрешению в судебном процессе, процедура купли-продажи требует внимательного и серьезного подхода. Риски при заключении сделки по отчуждению земли несут обе стороны сделки, однако для покупателя этот риск более серьезен, ведь в случае признания договора недействительным он может лишиться уплаченных продавцу средств.

## Как быстро продать земельный участок

Сегодня существует много разнообразных способов быстрой продажи недвижимости.

**Однако из них можно выделить несколько основополагающих, которые заключаются в выполнении следующих действий:**

- одним из самых проверенных и надежных способов самостоятельной продажи земли считается расклеивание объявлений. Если вы хотите заинтересовать как можно больше потенциальных покупателей, обязательно подготовьте соответствующие листовки, содержащие предложение о продаже, и разместите их на территории вашего района;
- следует отметить, что обычно самым лучшим покупателем становится именно владелец соседнего участка либо лицо, проживающее в одном с вами районе, которое желает приобрести вашу недвижимость. Поэтому крайне важно не только расклеить объявления, но и оповестить всех своих соседей. Для этого вы обратитесь к ним лично и сообщите о предстоящей продаже;

- для продажи участка в кратчайшие сроки разместите баннер. Это поспособствует привлечению максимального количества покупателей и скорейшей продаже вашего участка;
- разместите объявление о продаже земли в сети Интернет. Сайтов, созданных специально для подачи таких объявлений, на сегодняшний день существует множество. При этом среди них есть специально разработанные сайты, которые собирают клиентскую аудиторию именно по конкретным объектам недвижимости;
- снимите видеоролик о своем земельном участке, подробно расскажите о нем. Таким образом потенциальные покупатели смогут более подробно ознакомиться с характеристиками объекта.

Для грамотного совершения сделки по отчуждению земли и регистрации перехода права собственности на участок от отчуждателя к приобретателю, удостоверьтесь, что продавец этого имущества – его законный владелец.

**Для этого отчуждателю следует предоставить комплект документации, состоящий из:**

- кадастрового паспорта на продаваемое имущество;
- правоподтверждающего документа на землевладение (свидетельства о государственной регистрации права или выписки из ЕГРН, которая доказывает факт проведения государственной регистрации на участок);
- документа-основания получения права собственности продавца на землю (это могут быть различные договоры, свидетельства о праве на наследство и прочее);
- выписки из ЕГРН, полученной непосредственно перед совершением сделки.

**После того, как вы ознакомились с представленными бумагами на участок, соблюдайте следующий порядок:**

- оформите и подпишите договор об отчуждении земли. В



# собственности на земельный участок

Для осуществления процедуры регистрации, соберите комплект требуемой документации и предъявите ее в соответствующее отделение Росреестра.

**Перечень необходимых бумаг состоит из:**

- заявления о регистрации перехода права собственности. Напишите его в соответствующем органе перед сдачей документации;
- договора купли-продажи, который обычно составляется в трех экземплярах;
- документов, удостоверяющих личности сторон;
- письменно выраженных и заверенных нотариусом согласий, оформленных супругами участников сделки;
- правоподтверждающих документов на землю (свидетельства о государственной регистрации права либо выписки из ЕГРН);
- кадастрового паспорта на землю;
- правоустанавливающей документации на землевладение (договоров, свидетельств и тому подобное);
- передаточного акта.

**Для того, чтобы зарегистрировать сделку по отчуждению земли, уплатите госпошину.**

Сегодня она составляет 350 или 2000 рублей. Это возможно сделать прямо в Росреестре при помощи терминала. Платежный документ в отношении государственной пошлины приобщать к пакету документов не обязательно, но при этом при отсутствии сведений об ее уплате в системе государственных платежей, в регистрации сделки будет отказано. Поэтому желательно предоставить соответствующую квитанцию.

Подать бумаги на регистрацию можно лично либо через доверенное лицо, полномочия которого подтверждены надлежащим образом. Для этого потребуется нотариально удостоверенная доверенность. Также допускается подача документации через

многофункциональный центр (на личном приеме, через интернет или почтовым отправлением).

После принятия надлежащих бумаг, специалист выдает расписку, подтверждающую факт их получения, после чего в отведенный законодателем десятидневный срок происходит регистрация сделки.

## **Как получить выписку из ЕГРН на земельный участок**

Так как сегодня свидетельства о государственной регистрации права на имущество не выдаются, вместо них оформляются выписки из ЕГРН. В обозначенный специалистом Росреестра день придите в указанный орган для получения данной бумаги.

Если условиями договора предусмотрено, что осуществление необходимых расчетов по сделке и передаче земли должны произойти после проведения регистрации, выполните указанные процедуры.

## **Нужно ли платить налог при продаже земельного участка**

Здесь есть ряд нюансов, которые стоит обязательно учесть отчуждателю земельного участка.

Если вы продаете участок, которым владеете менее, чем три года, и он куплен до 01.01.2016, а также если вы приобрели землю после 01.01.2016, вам придется уплатить НДФЛ.

В подобном случае вам будет предоставлено право на получение имущественного налогового вычета в сумме доходов, полученных от продажи земельного участка. Размер вычета ограничен, и не должен превышать 1000000 рублей. Также возможно использовать право на снижение размера доходов от отчуждения земли на сумму расходов, понесенных в связи с ее покупкой. Сделайте это в

срок до 30 апреля последующего года посредством подачи налоговой декларации в соответствующую налоговую службу.