

Как продать земельный участок, учитывая возможные нюансы сделки



Для грамотного оформления сделок по реализации земельных участков потребуются не только знание тонкостей законодательства, но и умение разбираться в практических нюансах подобных вопросов. В данной статье будут рассмотрены основные виды договоров, направленные на отчуждение земли и тонкости их заключения.

Как продать земельный участок в СНТ

Сделки с участком, расположенным в границах садоводческого некоммерческого товарищества осуществляются по стандартной схеме. Если у вас участок находится в собственности, то можете его продать, сдать в аренду, завещать или подарить. Однако пакет документов отличается от комплекта документации для сделки по участку, не входящему в территорию СНТ.

Список документов, необходимых для продажи участка в СНТ, следующий:

- договор купли-продажи;
- свидетельство о собственности на землю;
- кадастровый паспорт, подтверждающий межевание и выделение участка в натуре;
- документ об отсутствии задолженностей (выдается дирекцией СНТ).

При сделках, осложненных особыми обстоятельствами (несколько собственников земли, участок входит в совместную собственность, имеется обременение), потребуется предоставление дополнительных документов.

После проведения сделки, направленной на отчуждение земельного участка, убедитесь, что соответствующая запись о смене собственника внесена в единый реестр. В противном случае, документы о необходимости оплаты налоговых платежей будут приходить в ваш адрес.

Земельные участки, целевой характер которых определен как сельскохозяйственный, находятся под особым контролем со стороны уполномоченных органов. Для таких земель установлены жесткие требования по их обязательному использованию.

Если на протяжении 3 лет участок не будет возделываться, то он передается в собственность государства.

Для реализации земель сельскохозяйственного назначения необходимо соблюсти следующие условия:

- продать участок возможно только гражданам, имеющим гражданство РФ;
- использовать земельный надел, только в строго определенных целях (для ведения сельского хозяйства);
- если земля находится в совместной собственности, для продажи потребуется разрешение всех владельцев участка.

Чтобы реализовать участок, прежде всего, выделите его из состава общих земель. С этой целью закажите услугу по межеванию участка и фиксации границ. Данный комплекс услуг оказывают геодезические компании. После получения документа о межевании и оформления кадастрового паспорта обратитесь в службу Росреестра для регистрации права собственности на землю. Также можно воспользоваться услугами многофункционального центра и передать документы на регистрацию участка через них.

Перед продажей участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственных работ, направьте уведомления другим владельцам (при наличии) о возможности воспользоваться правом преимущественного приобретения земли.

Также сообщите о намерении провести сделку по отчуждению участка в местную администрацию. Уполномоченный орган должен предоставить ответ на обращение в срок, не превышающий один месяц. Такой же период времени дается другим собственникам участка на возможность приобретения доли земли.

В рамках действующего законодательства, собственнику предоставлено право продать участок вместе с домом или отдельно. Основным требованием для оформления сделок, направленных на реализацию участков – прохождение государственной регистрации и наличие кадастрового номера.

Для подготовки договора купли-продажи соберите следующие документы:

- свидетельство, доказывающее, что вы являетесь собственником участка;
- основания для получения участка в собственность со стороны продавца (договор купли-продажи, дарения, завещание и т. д);
- документы, подтверждающие факт постановки участка земли на кадастровый учет.

При реализации участка, находящегося в совместной собственности супругов, предоставьте разрешение от мужа (жены) на продажу.

Законодательством не возбраняется проведение сделок лицами, не являющимися собственниками участка, но в этом случае они должны будут доказать свои права нотариальной доверенностью от владельца земли. В содержании доверенности должен быть указан объем прав представителя (заключение договора, получения оплаты от покупателя, передача участка по акту и т. д.).

В большинстве случаев продажа участков с обременением по заемным обязательствам осуществляться по причине невозможности собственника рассчитаться по своим долгам. На проведение подобных сделок получите разрешение залогодержателя.

В тексте договора прописывайте положения об обязанности покупателя имущества рассчитаться по долговым обязательствам продавца. Оставшуюся от выплаты долга часть денежных средств продавец отдает покупателю. После урегулирования материальных вопросов проводите процедуру по оформлению собственности на приобретенный участок.

Будьте осторожны, нередки случаи, когда недобросовестный владелец участка не уведомляет покупателя обо всех имеющихся обременениях кредиторов.

Во избежание подобных ситуаций, потребуйте предоставление выписки из ЕГРП и убедитесь, что вам предоставлена достоверная информация. В качестве держателя обременения может выступать физическое лицо, организация или государственный орган. Проконтролируйте, чтобы все кредиторы (указаны в выписке из ЕГРП) были уведомлены продавцом. Иначе свое право на законное приобретение земельного участка вам придется доказывать в суде.

Как продать земельный участок, находящийся в аренде

У любого земельного участка всегда есть владелец. Это может быть гражданин, организация или орган власти. Арендаторами земель могут выступать те же лица.

После заключения сделки по аренде земли, права на участок возникают у двух лиц – собственника и лица, принявшего аренду. Порядок реализации земли в этом случае имеет ряд существенных особенностей.

Если вы продаете землю, имея при этом арендные обязательства, то в договоре купли-продажи непременно укажите этот момент. Новый собственник участка должен будет соблюдать нормы договора аренды, заключенного до продажи участка. При желании владелец участка вправе расторгнуть договор аренда, но только

на законных основаниях (указанных в договоре или в законе).

Арендатор же со своей стороны вправе переуступить свое право на аренду участка, но обязательно с письменного согласия собственника имущества. Уступка права возможна как на платной, так и на безвозмездной основе.

При сдаче в аренду земли, находящейся в государственной собственности, договор составляется, как правило, с учетом возможности передачи арендных прав другому лицу. При таких обстоятельствах остается только уведомить о смене лиц в договоре органы муниципалитета.

При переуступке прав по арендным обязательствам на возмездной основе оплатите налог в сумме, составляющей 18% от вознаграждения за уступку.

Являясь третьей стороной, принявшей на себя права и обязанности арендатора, помните, что в данном случае вы берете на себя определенные риски. При расторжении договора между собственником и арендатором, третьей стороне могут быть переданы недействующие обязательства. Однако приобретатель прав на аренду участка может узнать об этом с опозданием, после уплаты денежных средств за возможность пользоваться землей.

Вместе с тем, у предыдущего арендатора могут остаться непогашенные задолженности по арендной плате и риски по возмещению платежей лягут на плечи нового пользователя.

Как продать земельный участок, полученный как многодетная семья

В рамках реализации положений законодательства, регулирующего повышение материального уровня жизни многодетных семей («Закон о развитии жилищного строительства», «Закон о земле для многодетных семей») государством предоставлена возможность бесплатного выделения земли под строительство жилого дома.

Большинство многодетных семей интересуется, могут ли они продать предоставленный государством участок земли. Сложность этой ситуации заключается в том, что земля предоставляется согласно требованиям федерального закона, а порядок предоставления разрабатывается на уровне субъекта.

Есть несколько вариаций по возможности реализации участка земли:

- многодетной семье, предоставляется земля на правах аренды с возможностью строительства жилого дома. В дальнейшем, после узаконивания прав на индивидуальную постройку, у семьи возникает возможность оформить участок в собственность, а затем продать;
- земля передается в собственность, но при наличии обременения в виде обязательства по строительству на этом участке жилого дома. После возведения и узаконивания постройки, землю можно продать, как и при вышеизложенном варианте;
- выделение участка на правах долевой собственности всем членам семьи. Реализовать такой участок возможно только после положительного решения со стороны органов опеки, чтобы не ущемить интересы детей. Подобный порядок реализации земель, предоставленных государством для многодетных семей, реализован на территории Московской области. Исходя из сложившейся практики, органы опеки не возражают против подобных сделок;
- предоставление участка земли, не обремененной дополнительными обязательствами. Продажа таких земель осуществляется без ограничений. Данный вариант встречается крайне редко.

На основании вышеизложенного, следует сделать вывод, что возможность реализации земельных участков, выделенных государством, зависит от законодательства конкретного региона.