

Как составить договор купли-продажи земельного участка?



Грамотное оформление документов при проведении сделок по отчуждению имущества позволит избежать конфликтных ситуаций, а зачастую и трагических последствий при покупке или продаже недвижимости.

В юридической практике известны случаи, когда в результате невнимательности и незнания нюансов составления документации, добросовестные участники сделок лишались своего имущества или несли значительные материальные потери.

Рассмотрим особенности проведения сделок по реализации и покупке участков земли, разберем тонкости составления документов.

Как правильно составить договор купли-продажи земельного участка

Самым распространенным видом гражданско-правовых договоров являются договоры купли-продажи. Условия договора заблаговременно обговариваются между покупателем и продавцом земельного надела. И при достижении согласия составляется документ, которым стороны обязуются руководствоваться на протяжении всей сделки.

В тексте договора должна найти отражение следующая информация:

- Наименование сторон сделки (для физических лиц – ФИО, для организации – название организации с указанием организационно-правовой формы);
- Предмет сделки. Характеристика земельного надела (площадь, месторасположение и т. д.), Указание на

наличие оснований для владения земельным участком со стороны продавца (реквизиты документов о собственности на землю);

- Наличие обременений на реализуемый участок. В случае отсутствия оговорки в договоре о наличии ограничений на распоряжение участком, если таковые присутствуют, покупатель вправе расторгнуть соглашение в одностороннем порядке;
- Цена договора. Условия о стоимости предмета сделки считаются определяющим смыслом договорных обязательств. И при отсутствии пункта о цене, договор будет считаться незаключенным;
- Определение порядка оплаты. Стороны договариваются о форме оплаты и способе перечисления денежных средств;
- Реквизиты сторон (для граждан указываются адреса регистрации и паспортные данные, для индивидуальных предпринимателей – сведения о регистрации лица в качестве ИП, для юридических лиц – ИНН, КПП, БИК и банковские реквизиты).

Кроме основополагающих пунктов, стороны вправе включить в договор и дополнительные условия, которые для них представляют особую важность. Среди условий, которые участники сделки вправе оговорить в договоре, могут быть сведения об обязательствах сторон в условиях форс-мажорных обстоятельств, предпочтительном порядке рассмотрения конфликтных ситуаций, праве пользования или распоряжения объектами, находящимися на земле.

Вместе с тем, наиболее важное условие, которое участники включают в договор, является пункт об оплате расходов по оформлению сделки, выплате вознаграждения специалистам, если таковые привлекались.

Гражданское законодательство предъявляет следующие требования к форме договора:

- документ должен быть составлен в письменном виде;

- договор должен пройти регистрацию в органах Росреестра.

Все остальные нюансы (наличие подробных условий, размер шрифта, порядок расположения частей договора и т. д.) оставлены законом на усмотрение сторон (участников сделки).

Земельное законодательство вносит свои коррективы при составлении договора на покупку земельного надела.

Стороны договора не вправе включать в договор следующие условия:

- возможность лица, продающего участок, выкупить его в любой момент, когда пожелает;
- ограничивать права покупателя на использование земельного участка (запрет на сдачу в аренду, передачу третьи лицам и т. д.);
- снятие ответственности с продавца по вопросу чистоты сделки (на случай, если в дальнейшем права на реализуемый участок заявят законные преемники).

Если же стороны сделки все же предусмотрели вышеуказанные условия в соглашении, то они не будут иметь юридической силы. В случае возникновения конфликтных ситуаций участник сделки не вправе ссылаться на условия договора, которые противоречат нормам закона.

Если оформлением сделки вы решили заняться сами, не обращаясь за помощью к юристам, то начните с составления предварительного соглашения о продаже участка земли. Формирование этого документа не является обязательным, но для участников сделки данный договор служит страховкой в том, что заключение основного договора пройдет на согласованных сторонами условиях.

Предварительный договор должен содержать следующую информацию:

- Условия, на которых заключается сделка. Указывается подробная характеристика земельного надела (сведения

кадастрового учета, площадь, точные координаты месторасположения, целевое использование, если таковое определено). Обязательно сделайте ссылки на правоустанавливающие документы на землю;

- Права и обязанности сторон сделки, которые в дальнейшем будут указаны в основном договоре купли-продажи;
- Порядок и сроки заключения основного договора. Условия о сроках заключения договора могут содержать дачную дату, когда стороны обязуются подписать документ или период времени, в течение которого стороны должны будут перейти к официальному оформлению сделки.

Кроме того, предварительный договор содержит сведения о порядке внесения предоплаты или задатка.

В рамках действующего законодательства предоплата, внесенная по условиям договора, возвращается потенциальному покупателю в случае отказа от составления договора.

В случае с задатком дело обстоит иначе. Сумму задатка продавец не возвращает, если заключение сделки отменено по вине покупателя. Если же от сделки без каких-либо уважительных причин отказался продавец, то задаток возвращается покупателю в двойном размере.

Предварительный договор не проходит процедуру регистрации, соответственно на основании этого документа обязанность продавца по передаче участка земли не возникает.

Для узаконивания сделки по отчуждению земельного надела необходимо пройти следующие этапы:

- Составить договор купли-продажи. Должно быть 3 подлинника документа (для участников сделки и для передачи в Росреестр). Допускается ручное заполнение документа или в печатном виде. Возможен вариант, когда участники сделки используют стандартный образец договора и вписывают вручную сведения, касающиеся условий сделки;
- Произвести оплату за участок земли и зафиксировать

данный факт документально (оформить распиской, или составить отдельное приложение к договору). Распространенным является вариант условий о передаче (перечислении) денежных средств после государственной регистрации участка;

- Оформить акт приема-передачи участка земли;
- Собрать документы, необходимые для регистрации сделки (кадастровый план, документ, подтверждающий право собственности продавца и т. д.);
- Произвести оплату госпошлины;
- Получить свидетельство о собственности на землю.

Завершающим этапом процесса приобретения земли является регистрация права собственности. С этой целью стороны договора предоставляют документы, подтверждающие сделку в службу Росреестра.

Вместе с договором должны быть представлены следующие документы:

- Обращение в орган Росреестра о необходимости проведения регистрации договора;
- Документы, доказывающие право собственности продавца на реализуемый участок земли;
- Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины;
- Акт приема-передачи;
- Разрешение на продажу со стороны супруга (супруги) продавца (зафиксированное в присутствии нотариуса);
- Согласие на реализацию участка со стороны других собственников, если таковые имеются (при владении участком, находящимся в совместной собственности).

При подаче документов на регистрацию продавцу и покупателю необходимо будет предъявить паспорта. В случае невозможности личного участия одной из сторон, передача документов происходит через представителя, полномочия которого должны быть оформлены нотариальной доверенностью.

Вышеизложенный список документов является стандартным. В каждой конкретной ситуации может потребоваться представление дополнительных сведений. Подобную информацию можно получить у представителя службы Росреестра при подготовке документов к регистрации.

В среднем, срок рассмотрения документов для регистрации прав на земельный надел составляет не более 20 дней.

В случае возникновения осложняющих обстоятельств (представлены не все необходимые документы, требуются дополнительные разъяснения), срок рассмотрения документов продлевается на период выяснения обстоятельств, послуживших основанием для приостановки процесса регистрации.

В случае принятия положительного решения по проверке документов, государственный орган предоставляет лицу, купившему участок земли, свидетельство, подтверждающие его права как собственника имущества. Это финальная точка в сделке купли-продажи земельного участка.

Фактически пользоваться участком земли приобретатель может и до официальной регистрации права собственности, если отсутствуют возражения со стороны продавца. Передача участка происходит в стандартном порядке по акту приема-передачи. Таким образом, этот документ не менее важен для сторон сделки, чем сам договор.

При соблюдении необходимых нюансов (грамотное составление договора, наличие акта приема-передачи, отдельное оформление процесса передачи или перечисления средств и т. д.) вы сможете самостоятельно провести сделку по покупке или продаже земли.

Если сделка осложнена обстоятельствами, при которых требуются отдельные процессуальные действия (несколько собственников земли, отсутствуют необходимые документы и т. д.) лучше обратиться к юристу, чтобы избежать потери имущества и денег.