

# Какие документы нужны для покупки земельного участка у собственника?



Для приобретения земельного надела в собственность необходимо особое внимание уделить подготовке документов, которые являются основными для проведения сделок купли-продажи. Заранее готовьтесь к составлению сложных документов и подготовьте правоустанавливающие бумаги.

## Документы для покупки земельного участка у собственника

Для того чтобы сделка по приобретению земельного участка состоялась, необходимо подготовить документы и договор обеим сторонам сделки. Для покупателя и продавца существует перечень обязательных бумаг, которые необходимо иметь в наличии. Если части документов нет, то обратитесь заранее в государственные органы для восстановления документов или получения их дубликатов.

**Для проведения сделки по купле-продаже земельного участка у продавца должны быть следующие документы на руках:**

- Оригинал и заверенная нотариусом копия паспорта гражданина РФ требуется для того, чтобы исключить подлог документов;
- Оформленное свидетельство на право собственности в отношении участка земли, которые предполагается продать;
- Правоустанавливающая документация, гарантирующая законность получения свидетельства на право собственности на участок земли;
- Кадастровый паспорт участка, в котором должна

- содержаться информация о кадастровом номере земельного надела и о характеристиках участка;
- Если в отношении земельного надела осуществлялась процедура межевания, то необходимо представить документы с результатами межевания;
  - Подтверждение из ФНС и ФССП о наличии или отсутствии долговых обязательств, закрепленных за данным участком земли, или иных форм обременения;
  - При осуществлении продажи участка продавец обязан предоставить письменное соглашение супруга на продажу земли. Разрешение необходимо представить даже в том случае, если земельный надел был приобретен продавцом до вступления в брак, а продажа осуществляется после вступления в брак;
  - Если продажа земельного участка влияет на материальное положение несовершеннолетних детей, то для осуществления сделки необходимо представить письменное разрешение органов опеки и попечительства;
  - В случае существования родственников, имеющих право распоряжения, пользования и владения земельным участком, получите их письменный отказ от совершения сделки купли-продажи с указанным участком. Отказ должен быть заверен нотариально.

**Запомните, что покупатель обязан предоставить ряд документов, которые обеспечат реализацию сделки по приобретению земли:**

- Паспорт или иной документ, на основании которого можно удостоверить личность покупателя, предоставляются в оригинале с копией, заверенной нотариально;
- Документ о проведении сделки купли-продажи в двух экземплярах, так как документ представляется в Росреестр и продавцу;
- В случае приобретения участка земли в долевую собственность требуется письменное согласие всех участников сделки, включая детей, достигших 14 лет;
- При наличии несовершеннолетних граждан в семье требуется

разрешение органов опеки на приобретение участка земли в связи с тем, что покупатель намерен выделить крупную сумму денег для приобретения надела земли из семейного бюджета. Органы опеки проверяют факт ухудшения условий содержания несовершеннолетних детей в случае приобретения земельного участка. Если обнаруживается, что выделение средств на покупку участка ухудшают условия проживания несовершеннолетних в семье, такая сделка признается несовершенной;

- Если у покупателя нет достаточной суммы для приобретения земельного участка, то представьте документы, гарантирующие возможность оплатить сделку. В качестве таких документов может применяться договор получения кредита;
- В случае применения средств материнского капитала для покупки земельного участка получите документы в ПФР о праве использовать материнский капитал для указанной цели.

Чтобы составить документ осуществления сделки купли-продажи, необходимо воспользоваться образцами договоров, которые существуют в свободном доступе в интернете. Вариантов оформления сделок по приобретению земельного участка не так много. Главное в оформлении приобретения земли заключается в наличии определенных обязательных пунктов в документе, без которых договор не будет признан действительным и правомерным.

### **Изучите основные пункты документа по приобретению земельного участка:**

- Вступление, в котором содержатся данные о месте составления договора купли-продажи, дате осуществления действия, перечень правоустанавливающих документов, служащих основанием для осуществления сделки. В этом пункте договора содержится информация о сторонах сделки;
- Предмет заключаемой сделки. В данном пункте отражены данные о кадастровом номере участка, его площади, о базовых характеристиках земельного надела. Детально

описывается сам участок земли со всеми географическими и ландшафтными особенностями;

- Раздел договора о цене участка земли. Укажите конечную стоимость участка земли. Отдельно укажите, от какой оценочной стоимости участка земли производится расчет стоимости сделки;
- Алгоритм осуществления выплат при заключении договора купли-продажи участка земли. Детально распишите порядок осуществления выплат, способ передачи денежных средств от покупателя к продавцу. Укажите сумму авансового платежа, если такой применялся, определите в договоре валюту оплаты сделки. Если перевод средств осуществляется путем безналичного расчета, то укажите номера счетов покупателя и продавца;
- Важным пунктом является перечень прав и обязанностей сторон при заключении сделки. Дополнительно опишите обязанности продавца предоставить в определенный срок документы на земли. Укажите обязанность покупателя о своевременном внесении денежных средств на счет продавца или о передаче денег наличными в указанный в договоре срок;
- В этом разделе подробно опишите обстоятельства непреодолимой силы, которые могут стать причиной расторжения сделки. Укажите варианты преодоления форс-мажорных ситуаций, в случае если стороны договора могут своими действиями повлиять на устранение обстоятельств непреодолимой силы;
- Раздел договора, в котором необходимо вписать все контактные данные участников сделки, паспортные данные, указать информацию о счетах при необходимости или иные данные, которые применяются сторонами при заключении договора купли-продажи.

**Если стороны сделки прикладывают копии документов к договору, необходимо оформить приложения к основному тексту документа.**

В основном тексте договора нужно ссылаться именно на эти

документы, указывая номер приложения к договору для каждого конкретного документа.

После заключения сделки купли-продажи в отношении участка земли необходимо провести процедуру регистрации права на собственность нового владельца земельного надела. Осуществить данное действие можно в МФЦ или в отделениях Росреестра.

**Подготовьте следующие документы для проведения регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю:**

- Заявление на регистрацию права собственности по установленному образцу;
- Паспорт продавца и покупателя;
- Договор купли-продажи земельного участка, подписанный сторонами сделки;
- Информация из ЕГРН о правах владельца на участок земли;
- Кадастровая документация на земельный надел;
- Документы, подтверждающие права владельца на участок земли;
- Передаточный акт;
- Оплата государственной пошлины:
  - 350 рублей для участков сельхозназначения, индивидуального строительства для жилья и ЛХП;
  - 2000 рублей для других видов землепользования.

Список документации представлен не полностью, могут потребоваться дополнительные бумаги в зависимости от ситуации (например, в случае с несовершеннолетними детьми требуется разрешение опеки и попечительства). Более подробно можно получить информацию по телефону или при личном присутствии в отделениях Росреестра или МФЦ.

Учтите, что в тексте договора на приобретение участка должен присутствовать передаточный акт. Если договор не содержит данной информации, то акт приема-передачи оформляется отдельным документом и прилагается к общему пакету бумаг для оформления продажи участка.

Договор купли-продажи оформляется так, чтобы каждому участнику сделки был предоставлен дубликат договора, а один экземпляр передается в архив ЕГРП. Образец заявления и бланки можно скачать и напечатать из интернета или взять в отделениях Росреестра. Бланки заполняются от имени продавца и от имени покупателя, регистрация перехода права собственности проводится в течение 10 суток. После завершения процедуры новый владелец земельного участка получает выписку из ЕГРП с внесенными данными о владельце участка.

Чтобы заранее определить список дополнительной документации, узнайте категорию и вид разрешенного землепользования. Если территория земли приобретает под индивидуальное строительство жилых объектов, для ведения фермерского хозяйства, для иных целей, тогда в каждом конкретном случае дополнительные бумаги будут требоваться разные.

**Для ИЖС требуется предоставить согласованный в архитектурной комиссии проект жилого дома, чертеж инженерных сетей и коммуникаций, подводимых к дому. Для ведения сельскохозяйственной деятельности на участке земли потребуется представить документы о целевом использовании надела земли.**

Делая вывод, запомните, что продавец обязан документально подтвердить свои права на земельный участок и на способность передать право собственности третьему лицу. Документы продавца необходимо тщательно проверять. Покупатель, в свою очередь, обязан представить документы, подтверждающие его платежеспособность. Если сделка оформляется с нарушениями со стороны продавца или покупателя, то она признается незаключенной до момента устранения причин нарушения порядка заключения договора.