

Какие документы нужны для продажи земельного участка?



Гражданский кодекс РФ и земельное право четко расставляют акценты при осуществлении процедуры купли-продажи земельного участка. Они включают всю документальную базу и предлагают последовательность действий участников предприятия, на основании которых процесс приобретает законный характер.

В общих чертах действие предусматривает выполнение двух основных позиций:

- составление соглашения между сторонами, принимающими участие в сделке;
- оформление нового владельца земли в Федеральной службе регистрации, кадастра и картографии.

Документальное сопровождение каждого шага обеспечивается строго определенным перечнем нормативных актов.

Какие документы необходимы для продажи участка

С большой серьезностью отнеситесь к сбору всех документов. Особенно обратите внимание на их достоверность и безошибочность составления. Все ниже предлагаемые рекомендации обезопасят граждан от недобросовестных, а нередко, и злонамеренных, участников сделки.

Подтверждающие права на участок

Для начала убедитесь в наличии деловых формуляров, обязательных для совершения купли-продажи земли. Их должна представить продающая сторона. К данным документам относится свидетельство о праве владения наделом и правоустанавливающие

бумаги. Свидетельство о праве собственности выдает государственный орган в ходе регистрации передачи прав собственности на землю.

Правоустанавливающая документация составляется в зависимости от способа получения недвижимости.

В ее роли могут выступать:

- соглашение о купле-продаже, составленное в результате приобретения новым владельцем участка;
- акт о дарении – когда земля подарена;
- свидетельство о вступлении в наследство, когда новый собственник стал наследником согласно закону или по имущественному завещанию;
- соглашение мены, когда приобретение надела произошло в результате обмена на иное недвижимое имущество;
- судебное постановление, когда претендент отстаивал свои права на землю в судебной инстанции;
- решение местного органа власти, если участок приобретен у государства или регионального представительства.

Формуляр, заверяющий регистрацию земельного надела в системе кадастрового учета, носит название кадастровый план, кадастровый паспорт или кадастровая выписка. Любой тип документа обладает законной силой, а отличие в названиях не имеет принципиального значения. Главное, проверьте его наличие. Иначе осуществление сделки будет признано противоправным и даже невозможным.

Каждый из вышеперечисленных кадастровых документов выдается только законному владельцу земельной площади в результате предварительного определения межи.

Попросите у продавца предъявить выдержку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, которую выдают только собственнику земли. Она подтверждает наличие или отсутствие зарегистрированного права собственности на землю. В выписке содержатся сведения обо всех операциях, проведенных с

участком в форме купли-продажи, дарения или обмена, в том числе, и наложенного ареста, залога или ограничения права пользования чужим имуществом (сервитут).

Удостоверяющие личности сторон

Следующая категория документации подтверждает личности сторон купли-продажи – продавца и покупателя. Основным документом в данном случае становится общегражданский паспорт РФ, который предпочитают большинство участников подобных процедур.

Возникают ситуации, когда паспорт отсутствует по причине пропажи.

Тогда его могут заменить такие документы, как:

- заграничный паспорт;
- удостоверение личности кадрового военнослужащего, состоящего на действительной военной службе;
- военный билет военнообязанного, проходящего срочную военную службу;
- паспорт моряка;
- формуляр из органов МВД с личной фотографией человека и паспортными данными в случае потери оригинала;
- удостоверение беженца с фото, которое выдается территориальным отделением ФМС и является действительным на протяжении трех лет с момента выдачи.

Все перечисленные документы имеют юридическую силу только по отношению к процедурам с землей, в которых принимают участие физические лица.

Как юридическое лицо, участвующее в процессе купли-продажи земельного надела, предъявите следующую документацию:

- бумагу, свидетельствующую о регистрации юридического лица;
- учредительные документы, определяющие правовой статус деятельности юридического лица, со всеми изменениями и

дополнениями;

- справку, подтверждающую права официального уполномоченного юридического лица.

Существуют прецеденты, когда используют:

- распоряжение владельца компании или учреждения о назначении руководителя;
- соглашение доверительного управления недвижимым имуществом;
- выдержку из протокола заседания акционеров или учредителей, на котором был утвержден ответственный руководитель.

Обязательно проверьте подлинность, достоверность всех деловых бумаг, которые имеют собственную оригинальную степень защиты. Для этого нет необходимости в использовании специальной аппаратуры, достаточно лишь визуального или тактильного осмотра. Если все-таки возникают подозрения, то можно прибегнуть к технической проверке.

Другие документы

Кроме базового комплекта документации, иногда требуется предоставление и дополнительных актов, справок и свидетельств. Все зависит от конкретной ситуации. Например, это может быть согласие супруга, являющегося совладельцем частной собственности, к которой принадлежит рассматриваемый участок земли. Без согласия мужа или жены, оформляемого в письменной форме и заверенного нотариально, процесс купли-продажи участка будет противозаконен.

Исключением является тот случай, когда надел был передан по дарственной или в результате наследования. При переходе прав владения, осуществляемого по итогам одной из сделок, новый собственник обладает личными правами по распоряжению имуществом. С другим супругом закон не обязывает его делиться.

Доверенность потребуется, когда кто-либо из участников

процедуры отсутствует, а его заменяет представитель. Данный документ является официальным подтверждением законности выступления в деле купли-продажи. Доверенность содержит разрешение на проведение всех манипуляций, возникающих в ходе процесса, и заверяется в нотариальном порядке.

Когда рассматриваемая земельная территория находится в совместном владении, то заверенного согласия с разрешением проведения процедуры купли-продажи, дарения или обмена требуйте от всех совладельцев. При имеющемся залоге на участок нотариально заверенное согласие получите и от залогодержателя. Все вышеназванные нюансы учитывайте в ходе операций с земельным наделом.

Если на территории стоит здание, подготовьте следующую документацию:

- оформленное соглашение;
- бумаги, подтверждающие личности сторон процедуры купли-продажи;
- технический паспорт на дом и усадьбу.

Могут потребоваться и другие документы, касающиеся возведенного сооружения. Поэтому требуйте у продавца все деловые бумаги, которые должны быть оформлены соответствующим образом.

Особое внимание обратите на содержание соглашения купли-продажи. В нем должны присутствовать точные технические параметры, как самого земельного надела, так и всех построек, находящихся на нем – площадь, количество этажей, расположение в соответствии с техническим паспортом.

Дополнительно потребуйте от продавца предоставления справок об отсутствии долгов по коммунальным и прочим платежам, других обременений в форме ареста, запретов по распоряжению землей или построек на ней. Не забудьте и о документально подтвержденном согласии на проведение сделки со стороны совладельцев, которыми могут быть супруг/супруга, доверенности

при участии третьего лица.

При наличии всего пакета документации и соответствии содержания бумаг законным требованиям затруднений с проведением процесса отчуждения надела земли не возникнет.

Став членом садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ), можно существенно облегчить проблему получения земельного надела. А после его приватизации ним разрешается распоряжаться по своему усмотрению, т. е. – продавать, дарить, обменивать. Без оформления прав собственности любая сделка по отчуждению невыполнима.

Для регистрации обратитесь в местный административный орган, который уполномочен решать вопросы распределения земли на данной территории.

При этом напишите заявление по установленному образцу и представьте следующие документы:

- копию книжки или другую форму, подтверждающую членство в СНТ;
- справку, где отображается принятие постановления руководящим органом СНТ о выделении данному члену товарищества участка земли.

В определенных ситуациях получение права собственности на землю проводится на бесплатной основе. Если же льготы на такое право отсутствуют, то заявитель обязан заплатить указанную сумму за земельный участок.

Приватизация земли позволит проводить любые операции по купле-продаже надела, предоставленного СНТ. При этом основанием для выполнения юридических процедур является свидетельство о праве собственности на землю. Остальная документация, необходимая для отчуждения, соответствует общим случаям.

Регистрация любых сделок, связанных с землей, проводится в Росреестре независимо от условий и оснований ее получения.

Документацию для оформления направляйте непосредственно в Федеральную службу регистрации, кадастра и картографии, или через Многофункциональный центр. Существует и третий вариант – это единый портал государственных услуг GosUslugi.ru. В двух последних случаях процесс регистрации происходит на несколько дней дольше.

Что касается конкретной документации, то в ее перечень входят:

- заявление о регистрации;
- паспорт гражданина РФ;
- нотариально заверенная доверенность на представителя одной из сторон и его удостоверение личности;
- бумаги, являющиеся подтверждением осуществления оформления и регистрации – соглашение, решение региональных органов власти;
- план межевания с актом согласования границ участка;
- финансовый чек об уплате госпошлины.

В случае проведения регистрации одновременно с процедурой купли-продажи, документы для переоформления представляет, как продавец, так и покупатель.

Образец договора купли-продажи земельного участка

В типовом соглашении о купле-продаже надела земли предметом обсуждения обычно является непосредственно сам участок и все постройки, которые на нем возведены. Обратите внимание на все технические детали обоих объектов договора, а также коммуникаций подземных и надземных сетей, проходящих по территории участка.

Росреестр формирует все требования к соглашению. Это связано с тем, что в результате проведенной процедуры отчуждения прав собственности пакет документов направляется именно в Федеральную службу по регистрации, кадастру и картографии.

Стандартный вид договора содержит такие положения:

- сведения о покупателе и продавце – ФИО, наименование организации, данные паспортов, информация о государственной регистрации юридических лиц;
- точный адрес участка земли;
- координаты объекта по кадастровой карте с кадастровым номером;
- данные обо всех постройках, находящихся на территории участка;
- цена объекта договора – согласуется обеими сторонами, но она не может существенно отличаться от зафиксированной в кадастре;
- подтверждение права владения участком, о чем свидетельствует государственная регистрация;
- права и обязанности участников соглашения;
- решение о том, кто будет оплачивать затраты по отчуждению;
- план преодоления возможных непредвиденных ситуаций.

В соответствии со ст. 550 ГК РФ соглашение разрешается не заверять у нотариуса, кроме случая, когда представитель продающей стороны оказался недееспособным или в возрасте менее 18 лет. Тогда все вопросы по отчуждению решают официально назначенные поручители с согласия представителя государственных контролирующих учреждений. При совершении сделки оформляется три экземпляра соглашения купли-продажи земельного участка.