

# 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.