

Порядок покупки земельного участка у собственника



Каждый гражданин страны имеет право купить земельный надел у частного лица либо же у государства. В каждом из этих случаев процедура покупки выглядит как довольно длительный процесс, который подразумевает оформление целого пакета всех необходимых документов.

При покупке земли у государства подготовкой документов занимается покупатель, а вот при сделке с частным лицом – продавец оформляет документы. Как происходит процедура покупки земельного надела у владельца? Вам следует прямо сейчас ознакомиться с ключевыми характеристиками данного процесса.

Порядок покупки земли у собственника

Процедура покупки земли у государства выглядит так: покупатель должен обратиться в срочном порядке с заявлением, потом осуществить процедуру оформления кадастрового паспорта на угодье и лишь после этого заключается договор купли-продажи, согласно которому проводятся торги.

Покупка земли у собственника напрямую осуществить гораздо проще, и она включает в себя несколько шагов:

- поиск варианта, который соответствует заявленным требованиям, выдвигаемым со стороны покупателя. К примеру, приобретение надела для ИЖС подразумевает под собой нахождение неподалеку всех необходимых коммуникаций, и развитой инфраструктуры, благодаря которой есть возможность ввести их на участок, использовать на все 100% доступные в этой местности

- блага. Отыскать такой земельный надел поможет риелтор, в специальную базу данных заносятся сведения, согласно которым были выставлены на продажу те или иные участки. Можно самостоятельно изучить рекламные объявления в интернете и выбрать земельный участок, который вам подойдет. Обратить особое внимание следует на его стоимость: обычно наделы под ИЖС стоят прилично, особенно, если на них есть все необходимые коммуникации;
- предварительно встретьтесь с владельцем земли и обсудите процесс прохождения важной сделки, основные условия, согласно которым она будет заключена. В первую очередь пропишите в тексте договора цену и обсудите возможные обременения на территории данного участка;
 - заключите договор купли-продажи, зарегистрируйте его в органах Росреестра, чтобы в дальнейшем он вступил в свою законную силу. Этот этап включает в себя процедуру заверка договора нотариально, если по закону это действие необходимо. К примеру, одна из сторон – юридическое лицо;
 - процедура оформления письменного свидетельства о праве владения собственностью на участок, который был куплен. Процедура заключения договора купли-продажи с владельцем участка на самом деле очень простая.

Основная сложность в том, что необходимо осуществить подготовку всех бумаг, благодаря которым сделка обретет свою юридическую силу и не будет возможности при этом провести процесс оспаривания ее третьими лицами.

Процедура оформления бумаг при приобретении земельного участка выглядит гораздо сложнее, чем обычная покупка квартиры. Организация всей необходимой документации, в первую очередь, позволяет обратить внимание на точность описания, и только потом уже важно провести сверку соответствия заявленных размеров с настоящими, указанными в бумагах.

Необходимо собрать такой пакет документов:

- кадастровый паспорт на землю. В таком документе должны быть указаны ключевые характеристики угодья: точное место расположения, площадь, размеры и наличие недвижимого имущества на территории;
- договор купли-продажи, также дарения либо же мены. Каждый из перечисленных документов должен быть подтвержден специальным постановлением, который необходимо получить в организации, имеющей юридическую силу. Можно доказать право собственности, для этого достаточно будет просто предъявить полученное свидетельство;
- у продавца обязательно на руках должен быть отказ от совершения операции покупки относительно того или иного земельного надела;
- в случае приобретения угодья, на котором уже есть какие-то постройки, даже недостроенные – это должно быть все прописано в документе.

Как осуществляется проверка документов?

Прежде чем совершить покупку земельного надела, очень важно осуществить проверку подлинности документов, которые были предоставлены на рассмотрение со стороны продавца. Иначе в дальнейшем могут возникнуть какие-либо спорные вопросы.

Согласно этой причине, вы можете быть уверены на все 100% в том, что с бумагами все в полном порядке. Перед покупкой обязательно стоит проверить, были ли документы оформлены правильно и они обязательно должны быть подлинными. Процедура оформления всей необходимой документации подразумевает под собой приложение в виде акта передачи объекта, а также его приема.

Также продавец обязан предоставить такой пакет документов, который оформляется согласно всем правилам:

- кадастровый план участка и свидетельство, которое выступает подтверждением права владения конкретным

- участком;
- бумаги, подтверждающие регистрацию;
- справка, согласно которой земля не находится под арестом;
- документ, в котором содержится наиболее подробная информация, о проведенной оценке земельного участка;
- согласие сторон.

Решение о том, какая из сторон должна предоставить бланк договора, принимают участники процесса самостоятельно. Очень важно заранее позаботиться о решении вопроса о том, кто из специалистов займется разработкой индивидуального шаблона.

Если вы приняли важное решение составить самостоятельно текст документа, тогда в нем обязательно должны быть такие данные:

- предмет сделки с уточнением всех характеристик земельного участка: от категории и до точного месторасположения;
- личные данные каждого из участников;
- общая стоимость сделки;
- способ расчета;
- дата передачи имущества в пользование;
- подписи каждой из сторон.

Процедура отчуждения земельного надела, который находится в частной собственности, может быть сопровожден разнообразными нюансами, которые прописываются в договоре. Объект может быть передан для владения нескольким лицам, тогда стоит указать размеры долей, которые причитаются каждому гражданину. Продавцом может выступать несовершеннолетнее лицо, тогда представителю необходимо получить специальное разрешение на осуществлении сделки от ООП. Если на земельном угодье есть какие-либо обременения, тогда информацию обязательно стоит прописать в этом документе.

Согласно договору купли-продажи, процедура осуществляется в нескольких формах:

- письменной;
- заверенной у нотариуса, если есть несовершеннолетний либо же недееспособный собственник, по желанию сторон либо же при отчуждении долевого владения.

Процедура заключения договора включает в себя лишь тот пакет документации, который перечислялся в виде списка выше. Каждый участник обязательно должен предъявить паспорт.

Особый перечень документов понадобится в случае, если необходимо зарегистрировать переход прав на участок к новому хозяину.

Документы, которые следует предоставить в ТО МФЦ либо же в Росреест на рассмотрение по месту своего отчужденного участка:

- заявление в установленной форме;
- паспорт участников каждой из сторон;
- договор купли-продажи угодья;
- выписка из ЕГРН либо же другое свидетельство, которое подтверждает это право;
- кадастровый паспорт на землю;
- бумаги со стороны продавца;
- передаточный акт;
- чек об оплате госпошлины, которая составляет 350 рублей для земель сельхозназначения, ЛПХ и ИЖС; для иных случаев – 2000 рублей.

Этот перечень может быть дополнен в зависимости от сложившейся ситуации. Могут потребовать разрешение ООП на осуществление сделки (с несовершеннолетним продавцом), предоставление согласия на процедуру отчуждения от супруга продавца (если участок является совместной собственностью) и т. д.

Уточнить информацию о полном списке документов можно:

- в разговоре по телефону;
- при посещении отделения госинстанции.

В договоре купли-продажи должен быть представлен акт приема-

передачи. Если его нет, тогда оформление передаточного акта должно производиться в качестве отдельного документа. Он составляется в трех экземплярах, это как минимум для каждой из сторон и один в архив ЕГРН. Заявление установленного образца можно взять в органе, который осуществляет регистрацию.

Заполнить следует несколько бланков, в одном из них оформление осуществляется от имени продавца, а в другом – от имени покупателя. При необходимости на стенде информации стоит ознакомиться с шаблонами его заполнения. Регистрационная процедура отнимает не более десяти дней, и после ее окончания должна быть выдана выписка новому владельцу из ЕГРН с обновленной информацией.

Особенности покупки земельного участка у собственника

С точки зрения юридического оформления, данная процедура является очень сложной, необходимо знать, какие именно стоит обходить подводные камни и от клиентов можно ожидать всего чего угодно в процессе составления договора:

- стоимость участка может быть сознательно завышена (если продавец назначил ее сам);
- существует ряд обременений на выполнение ряда действий;
- есть возможность провести процедуру изъятия в процессе оформления земельного надела у продавца соответствующими госорганами (это если он будет располагаться в зоне отчуждения в процессе строительства);
- могут возникнуть сложности в проверке участка с точки зрения юридической «чистоты (участок может быть заложен за долги продавцом одному из банков).

Этот перечень нельзя назвать окончательным, стоит обратить пристальное внимание на эти ключевые моменты в процессе заключения сделки. Согласно статистике, иные подводные камни можно встретить гораздо реже.

Приобретение надела у владельца – это рискованное дело, покупателю не удастся проверить самостоятельно юридическую «чистоту». В случае, если выбор пал на приобретение земли на вторичном рынке, у клиента есть возможность получить участок гораздо быстрее и проще, избежав при этом дополнительных финансовых и временных затрат, которые представлены процедурой оформления кадастровых документов на земельный участок.