

Пошаговая инструкция, как продать участок без посредников

[Главная](#) » [Земля](#) » Пошаговая инструкция, как продать земельный участок без посредников



В целях совершения наиболее выгодной сделки по купле-продаже земельного участка вам следует обратиться к услугам риелторов, что позволит осуществить продажу на высоком профессиональном уровне и одновременно сэкономит массу вашего личного времени. Но тем не менее, зная определенные нюансы и основные требования законодательства, добиться желаемого результата от проведения сделки возможно и самому.

Пошаговая инструкция, как продать землю без посредников

Шаг 1. Соберите основной пакет документов

Приняв решение о продаже земельного участка, позаботьтесь о сборе документов, без которых совершить сделку купли-продажи будет невозможно. Такими документами являются кадастровый паспорт и межевой план.

Кадастровый паспорт – это, по сути, документ, аналогичный гражданскому паспорту, поскольку содержит все исходные данные о земельном участке, такие как: сведения о владельце объекта недвижимости, площади земельного участка, идентификационном номере и иные. Данный документ выдается Федеральной службой Государственной регистрации – Росреестр.

Получить кадастровый паспорт не составит труда в том случае,

если вами пройдена процедура землеустройства и сведения о принадлежащем вам участке занесены в базу данных Росреестра. Если же данная процедура не оформлялась, то процесс получения данного документа может занять не один месяц.

Вернемся к наиболее благоприятному варианту, предполагающему наличие необходимой информации о земельном участке в базе данных Росреестра.

В данном случае совершите нижеследующие действия:

- Закажите оформление кадастрового паспорта на земельный участок, обратившись в Федеральную службу Государственной регистрации;
- Покажите кадастровым инженерам принадлежащий вам земельный участок. Данные специалисты займутся измерением и установлением границ участка, определяют его площадь и составят межевой план;
- Заблаговременно, до того момента как кадастровые инженеры посетят ваш земельный надел, обсудите с соседями по участку все вопросы, касающиеся установления его границ. При наличии имеющихся либо возникающих проблем, постарайтесь решить их на начальном этапе любым мирным способом, дабы исключить в последующем конфликтные ситуации, которые смогут затянуть либо сделать практически невозможной продажу вашего участка;
- После того, как документы уже собраны и переданы в Росреестр, будет проведена проверка данных (этот процесс может занять около месяца). После сверки всех данных оформляется и выдается кадастровый паспорт земельного участка.

Кроме кадастрового паспорта, оформите и правоустанавливающие документы, которыми будет подтверждено право собственности на ваш участок. В связи с тем, что после 1997 года Земельный кодекс Российской Федерации, которым регламентированы гражданские правоотношения по вопросам земли (в т. ч. и вопросы купли-продажи земельных участков) претерпел

существенные изменения, вам не лишним будет обратиться за профессиональной консультацией к юристу.

В частности, имеет значение время приобретения вами земельного участка: в случае приобретения земли до 31.01.1998, права на землю подлежат перерегистрации, если же участок приобретен вами после 31.01.1998 года – вы обязаны оформить Свидетельство о государственной регистрации права на землю.

Исходя из вышесказанного, наиболее целесообразным для вас будет начать процесс по продаже земельного участка именно с подготовки необходимых документов. Данный момент является наиболее важным, поскольку возникновение каких-либо проблем на данном этапе, может существенно повлиять на процесс совершение сделки (ожидать ее результата придется не один месяц либо вообще сделать ее совершение невозможным).

Шаг 2. Проведите оценку земельного участка

В целях наиболее выгодной продажи вашего участка следует осуществить его правильную оценку.

Сделайте это одним из нижеследующих способов:

- Полагаясь на свои знания и возможности, произведите оценку самостоятельно. Для этого: осуществите мониторинг рынка недвижимости, обратившись к интернет-ресурсам, изучите информацию, содержащуюся в средствах массовой информации, просмотрите доски объявлений и т. д.;
- Не полагаясь на себя, обратитесь к профессиональным услугам агентств по недвижимости.

Любой из предложенных вариантов имеет место быть и при этом каждому из них присущи положительные и отрицательные моменты, сравнить которые удобнее будет при помощи следующей таблицы.

Оценка, проведенная самостоятельно	Профессиональная оценка риелторов	
--	--------------------------------------	--

Плюсы	Минусы	Плюсы	Минусы
Отсутствие затрат на проведение оценки (либо минимальные затраты). Обычно собственник не несет финансовых затрат на проведение собственной оценки.	Недостаточная объективность оценки. Собственником может быть завышена цена участка и, в этом случае, продажа участка может затянуться, или же наоборот, занижит цену, что позволит быстро осуществить продажу земли, но останется в проигрыше в материальном плане.	Определяется реальная рыночная стоимость.	Возможные значительные финансовые затраты, в связи с достаточно высокими тарифами на совершение оценки.
Риелтерским агентством будет составлено профессиональное заключение об оценке, которое предъявляется потенциальным покупателям.			

Если же вы, реально оценив свои возможности, приняли решение самостоятельно приступить к осуществлению оценки принадлежащего вам земельного участка, не прибегая при этом к помощи профессионалов-риелтеров, знайте и, соответственно, умело примените в целях оценки следующие факторы, непосредственно влияющие на его стоимость:

- Размер участка. Цена будет напрямую зависеть от величины участка: чем больше площадь участка – тем выше его цена и наоборот;
- Географическое расположение. Непосредственная близость земельного участка к большому городу положительным образом скажется на установлении цены участка;
- Наличие и состояние подъездных путей, транспортное обеспечение и т.д. Цену вашего участка реально повысит процентов на 5-10 наличие возможности без труда добраться к продаваемому участку на общественном транспорте или же на собственной автомашине. Участок, доступ к которым затруднителен в связи с необходимостью делать пересадки на общественном транспорте, в связи с состоянием дорог либо по иным причинам, значительно проигрывают в цене;
- Существенное значение имеет назначение использования земельного участка. Цена на участок может напрямую зависеть от того, расположен он в садовом либо дачном кооперативе, предназначен для строительства либо для ведения личного подсобного хозяйства и т. д.;
- Немаловажен и рельеф участка. Плоская поверхность земельного участка будет оцениваться выше по сравнению с земельным участком, на котором находятся холмы, впадины, болотистые участки и иные «неудобицы»;
- Качество грунта и расположение грунтовых вод так же смогут повлиять на установление цены участка в зависимости от его целевого предназначения, как то: будет ли он использоваться в целях огородничества, садоводства, строительства;
- Наличие и состояние развития инфраструктуры. Положительную роль в ценообразовании сыграют и расположенные поблизости медицинские, образовательные учреждения, предприятия торговли и сервиса и т. д.;
- Состояние (ухоженность) земельного участка. Отсутствие на вашем участке мест скопления и складирования различного мусора, наличие посеянного и ухоженного газона возможно быстрее привлечет к себе внимание

потенциального покупателя, хотя возможно и не повлияет существенным образом на увеличение цены участка;

- Наличие хозяйственных построек, их состояние. Нахождение на земельном участке жилого дома, бани, парника (теплицы), гаража, погреба, сарая, добротное состояние этих построек в разы может увеличить стоимость участка. Ветхие постройки, напротив, необходимо снести до начала процесса продажи участка, т. к. в противном случае, цену участка возможно придется снизить на сумму материальных затрат будущих покупателей на снос негодных к использованию строений.

Шаг 3. Поиск потенциальных покупателей

Когда есть необходимость в срочной продаже принадлежащего вам земельного участка, то целесообразным будет обратиться за профессиональной помощью в агентства недвижимости.

Если вы располагаете достаточным количеством времени, необходимыми знаниями и умениями, то приступить к продаже земли можно и самостоятельно. Приложив определенные усилия, вы добьетесь желаемого результата, сэкономив при этом довольно значительную сумму денег, однако в данном случае вы не застрахованы от вероятности быть обманутым недобросовестным покупателем.

Несмотря на то, что тарифы на услуги агентств по недвижимости довольно высоки, материальные затраты заказчиков все же оправдают себя тем, что агентство проведет за вас всю необходимую работу для проведения сделки по купле-продаже земельного участка: будет осуществлен поиск и подбор потенциальных покупателей, а так же оказана профессиональная помощь в подготовке необходимых для проведения сделки документов и обеспечена юридическая чистота договора купли-продажи.

Воспользоваться помощью риелторов или же все сделать самостоятельно – решать только вам. Если выбор выпал в пользу

проведения самостоятельной работы, то воспользуйтесь нижеуказанной информацией.

В целях поиска нового владельца для своего земельного участка вам организуйте и проведите собственную рекламную компанию, распространив информацию о продаже своего участка среди максимально возможного количества людей.

Для начала составьте объявление о продаже, включив в данное объявление как можно больше сведений об участке, характеризующих его с наиболее выгодной стороны.

К примеру, оно должно содержать следующую информацию:

- Опишите место, где расположен ваш участок;
- Укажите размеры участка, его площадь;
- Есть ли на земельном участке хозяйственные постройки, их состояние;
- Напишите о качестве и составе грунта;
- Укажите наличие инфраструктуры;
- Есть ли подъездные пути и возможность сообщения общественного транспорта;
- Имеется ли рядом с участком водоем, лес и т.п.

Составив объявление, распространите информацию о продаже через специализированные интернет-ресурсы, печатные средства массовой информации и иным доступным вам способом, в том числе: общаясь с друзьями, родными, знакомыми, расклеивая объявления. Может быть именно такой прием поможет вам найти своего покупателя.

Шаг 4. Осмотр земельного участка и проведение переговоров с покупателями

До встречи с покупателем, который конечно же выразит свое желание ознакомиться с земельным участком, вам необходимо привести в порядок предмет продажи: займитесь уборкой мусора, снесите, при наличии, ветхие постройки.

В беседе с покупателем старайтесь проявлять уважение к его мнению и пожеланиям, но вместе с тем, отстаивайте и свои интересы.

Если все интересующие покупателя вопросы будут решены, вы договоритесь о цене участка и примете обоюдное решение о проведении сделки купли-продажи, вам останется договориться о последующей встрече у нотариуса для заключения соответствующего договора.

Перед заключением договора купли-продажи участка можно заключить предварительный договор, но этот момент не является для вас обязательным.

Шаг 5. Соберите пакет документов

Для совершения сделки купли-продажи земельного участка обеим сторонам по сделке требуется обеспечить наличие следующих документов:

- Личные паспорта и их копии как собственника земельного участка, так и покупателя;
- В случае совершения сделки от имени собственника иным лицом, необходимо наличие удостоверенной в нотариальном порядке доверенности на имя поверенного;
- Свидетельство о праве собственности на земельный участок;
- Кадастровый паспорт;
- Межевой план;
- Если земельный участок является совместной собственностью супругов, необходимо оформить заверенное нотариусом разрешение супруга (супруги) на продажу участка;
- Если один из покупателей так же состоит в браке, то необходимо письменное разрешение на долю супруга;
- Справка о том, что на участке отсутствуют постройки;
- При наличии строений необходимо предъявить на них правоустанавливающие документы, выдаваемые организациями

БТИ (свидетельство о праве на наследство, договор купли-продажи, дарения и т. д.);

- Документ об отсутствии обременений земельного участка;
- Если сделка совершается с участием несовершеннолетнего лица, необходимо разрешение попечительского совета;
- Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины.

Шаг 6. Совершите сделку купли-продажи земельного участка

В оговоренный сторонами сделки день, продавец и покупатель земельного участка должны обратиться к нотариусу, имея при себе все необходимые документы, и заключить между собой договор купли-продажи, который будет составлен в 3-х экземплярах. После заключения договора необходимо обратиться в Регистрационную палату, оформить документы на участок и произвести полный расчет.

Шаг 7. Оформите документы в Росреестре и совершите расчет

Стороны по сделке с необходимыми документами, о которых указано выше, имея при себе три экземпляра договора купли-продажи земельного участка, должны обратиться в Росреестр, где продавцу необходимо написать заявление о регистрации сделки и передать документы на перерегистрацию.

Продавец и покупатель ставят свои подписи на всех необходимых документах в присутствии государственного представителя и производят между собой полный расчет по сделке. После этого осуществляется передача земельного участка новому собственнику.

В течении месяца новый владелец должен получить документы на приобретенный участок земли.

Главные моменты заключения договора купли-продажи и оформление права собственности на земельный участок:

- Заключите предварительный договор купли-продажи земельного участка. Данный этап не является

обязательным, но в случае заключения сделки без участия посредников позволит сторонам обезопасить себя путем включения в договор условий о взаимных гарантиях;

- Сделайте копии документов, оригиналы которых будут возвращены сторонам сделки, а копии оставлены в соответствующих учреждениях (нотариальной конторе, Россреестре);
- Непосредственное заключение самого договора купли - продажи земельного участка (в 3-х экземплярах). Один экземпляр договора останется в делах регистрационной палаты, а два оставшиеся будут предназначаться для каждой из сторон договора;
- В случае, когда предварительный договор не составлялся либо его условиями не согласована дата заключения основного договора и способ передачи денежных средств, четко оговорите эти условия;
- Предъявите документы и договор купли-продажи в регистрационную палату. Продавец и покупатель должны подписать документы в присутствии представителя государства;
- Произведите передачу денежных средств в соответствии с условиями заключенного договора;
- Осуществить передачу земельного участка новому собственнику;
- Подайте налоговую декларацию и уплатите в установленном размере налог за совершение продажи земельного участка.

Многие интернет-ресурсы предлагают к использованию готовые образцы договоров купли-продажи земельных участков. Насколько можно доверять данной информации и стоит ли брать эти образцы за основу для составления своего договора купли-продажи земельного участка?

По большому счету, образцы договоров, не привязанных к конкретной сделке, имеют свои положительные и отрицательные стороны. Так, для гражданина, который не имеет юридического образования и специальных навыков по составлению договоров,

такой образец, несомненно, будет хорошим подспорьем, поскольку, используя его, вы будете в курсе того, какие основные условия необходимо включить в предстоящий к заключению договор.

Однако, как говорится, существует и обратная сторона медали: некоторые из размещенных в интернете договоров, предлагаемых за основу к последующему заключению договора купли-продажи земельного участка, содержат в себе ошибки, либо составлены на основе зарубежного (казахского, белорусского, украинского), либо утратившего силу законодательства Российской Федерации. Такие договоры, к сожалению, встречаются и на правовых сайтах домена.ru.

Учитывая это и приняв решение воспользоваться содержащимся в интернете образцом договора купли-продажи земельного участка, проверьте, соответствует ли этот договор нормам действующего Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации. Аналогичные требования касаются и образца договора купли-продажи части земельного участка, так как его условия соответствуют условиям договору продажи целого земельного участка.

Подводя итог, можно сделать вывод, что для образованного и внимательного человека составить договор купли-продажи земельного участка не составит труда. Тем не менее, если вы все же в чем-то сомневаетесь, целесообразным будет прибегнуть к помощи профессионалов – обратитесь к юристам, это позволит вам избежать ошибок и сэкономит массу вашего личного времени, а возможно и денег.

Законодательством не установлены конкретные требования к содержанию договора купли-продажи земельного участка, но учитывая сложившуюся практику, все же необходимо включить в договор следующие положения:

- Наименование сторон договора. Для физических лиц и индивидуальных предпринимателей необходимо указать свои

- полные фамилию, имя, отчество, а для организаций – полное наименование и организационно-правовую форму;
- Предмет договора, включив в него наиболее полные характеристики, о которых было указано выше;
 - Укажите, при наличии, на обременения земельного участка. Если договор не будет содержать информацию о том, что участок передан в аренду, или обременен сервитутом, договор может быть признан недействительным и покупатель предъявит свои законные требования о расторжении договора и возврате уплаченных при расчете денег;
 - Определите цену договора, поскольку это условие является существенным при заключении любого договора купли-продажи и при отсутствии в договоре данного условия он может быть признан незаключенным и все полученное по сделке будет приведено в первоначальное состояние;
 - Установите порядок расчета. Данное условие стороны договора могут определить по своему усмотрению;
 - Укажите реквизиты сторон: для граждан – адреса и данные документов, удостоверяющих личность, для индивидуальных предпринимателей – номер и серия свидетельства о государственной регистрации, для юридических лиц – местонахождение и банковские реквизиты (номер текущего (расчетного) банковского счета, УНП, БИК).

Кроме основных, перечисленных выше условий, стороны могут на свое усмотрение отразить в договоре и иные условия, касающиеся:

- форс-мажорных обстоятельств, при наступлении которых стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по договору;
- порядка разрешения возникших споров (добровольный либо судебный);
- мер ответственности за неисполнение условий договора;
- условие о том, кто будет оплачивать расходы по регистрации договора и т.п.

При составлении договора следует так же учесть, что помимо

обязательных условий, подлежащих включению в договор, существуют и условия, которые напротив, не подлежат включению в совершаемую сделку.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, к таким условиям относятся:

- право продавца на выкуп участка обратно;
- условия об установлении каких-либо ограничений покупателя в пользовании и (или) распоряжении земельным участком, помимо предусмотренных законом (например, продавец не вправе запретить покупателю в будущем передавать землю в аренду или же продать земельный участок);
- условие об отказе продавца от ответственности, в случае, когда на земельный участок, возможно, заявят свои права третьи лица, не участвовавшие при заключении сделки (т.е. мы заключаем сделку, а все что после – твои проблемы).

Данные условия являются незаконными, и даже при условии включения их в договор, они не имеют никакой юридической силы и не влекут за собой никаких правовых последствий для сторон.

Имейте в виду, что договора купли-продажи земельного участка необходимо составить в письменной форме и зарегистрировать его в Россреестре, поскольку все сделки с недвижимым имуществом подлежат обязательной государственной регистрации.

Поскольку действующим законодательством не установлены требования к формату бумаги, размеру используемого при составлении договора шрифта, последовательности размещения частей договора, стороны в данной части свободны при составлении договора и могут действовать по своему усмотрению.