

Пошаговая инструкция, как продать участок без посредников

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



Проблема продажи землевладения сегодня актуальна для многих жителей нашей страны. При этом не важно, где находится объект недвижимости – в сельской местности или в городе. Подобная процедура будет несколько отличаться с учетом местоположения имущества, но в общем она аналогична. Основным порядком действий при отчуждении одинаков. Для участников сделки важным этапом является сбор документов, подготовка самого объекта, а также сам процесс отчуждения.

Как продать земельный участок самостоятельно

Этап 1. Подготовка стандартного комплекта документации

При возникновении необходимости продать землевладение, в первую очередь соберите требуемые бумаги. В данном случае имеются в виду кадастровый паспорт и межевой план участка.

Под кадастровым паспортом понимается документ, аналогичный общегражданскому паспорту человека. Он отражает все важные данные о земле (его размер, собственник, номер по кадастру и прочее). Указанный документ можно получить в территориальном органе Росреестра.

Оформить указанную бумагу не составит труда, если в отношении участка проводились межевые работы, и объект состоит на

кадастровом учете. Если же эти процедуры не выполнялись, то получение кадастрового паспорта будет довольно долгим.

Если землеустроительные работы проводились в отношении участка, то выполните следующие действия:

- посетите органы Росреестра для заказа кадастрового паспорта;
- при явке кадастровых инженеров, проведите их к своему землевладению для осмотра. Специалистами будут осуществлены замеры земельных границ и оформлен межевой план;
- перед тем, как вас посетят кадастровые инженеры, сообщите об этом владельцам соседних земель и побеседуйте с ними по поводу границ принадлежащей вам территории. Любую конфликтную ситуацию старайтесь разрешать мирно, так как при наличии споров с собственниками смежных территорий, быстрое отчуждение земли невозможно;
- подайте документацию в орган Росреестра. После этого в месячный срок будет проведена экспертиза представленных бумаг и выдан кадастровый паспорт.

Также позаботьтесь о наличии документации, являющейся основанием возникновения вашего права собственности на землевладение. Если участок был приобретен ранее 1997 года, желательно обратиться в юридическую компанию и заранее проконсультироваться. Это рекомендуется сделать в связи с тем, что отчуждение земли производится согласно положениям Земельного кодекса РФ, который претерпел ряд серьезных изменений после указанной даты.

К примеру, если землевладение приобретено после 31 января 1998 года, у вас должно быть свидетельство о государственной регистрации права на участок. Если объект покупался ранее, то обратитесь в органы Росреестра для перерегистрации права на землевладение.

Приступайте к процедуре продажи участка с подготовки необходимой документации, так как при появлении различных затруднений, это может отнять довольно много времени.

Этап 2. Определение стоимости землевладения

Для продажи недвижимости по выгодной цене, получите ее оценку.

Для этого существует два варианта:

- оценить объект собственными силами (при помощи изучения рынка недвижимого имущества в интернете, средствах массовой информации и прочее);
- через риэлторскую компанию.

Если вы не хотите обращаться в агентство недвижимости для определения цены земельного участка, учитывайте некоторые особенности, наличие которых отражается на стоимости имущества.

К таким особенностям можно отнести:

- площадь землевладения. Чем больше этот показатель, тем дороже будет стоить недвижимость;
- местоположение. Если территория расположена в городской черте, этот фактор увеличивает стоимость такого имущества;
- отдаленность от дороги и возможность доехать до участка на общественном транспорте. При отчуждении дачной земли, к месту расположения которой идет автобус, железнодорожный транспорт либо до него можно добраться на машине, то цену за такую недвижимость можно повышать. Объекты, проезд к которым затруднен, либо слишком долог, имеют цену значительно меньшую;
- целевое назначение участка. Землевладения, располагающиеся в СНТ, дачном товариществе, отведенные для жилой застройки и ведения сельскохозяйственной деятельности, имеют разную стоимость;
- тип землепользования (отнесение объекта к садовому или

дачному обществу);

- рельефность земли. Участок с плоской поверхностью будет стоить больше, чем территория с очевидными неровностями;
- качественные характеристики почвы;
- показатель уровня грунтовых вод;
- состояние инфраструктуры. Чем более она развита, тем выгоднее можно продать землевладение;
- состояние территории. Если земля выглядит ухоженной, она не захламлена и на ней посеян хотя бы газон, вероятно, на стоимость это никак не повлияет, но продать имущество можно будет быстрее;
- постройки. Если на территории возведены какие-либо строения (домовладение, гаражи, баня и прочее), продать землевладение можно гораздо выгоднее. Если же состояние построенных объектов оставляет желать лучшего, то снесите их собственными силами. В противном случае продавать участок придется дешевле, так как покупателю придется сносить строения за свой счет.

Этап 3. Поиск покупателя

Если землю нужно продать как можно быстрее, воспользуйтесь услугами риэлторских фирм.

Однако если торопиться с продажей необходимости нет, и вы располагаете свободным временем, то найдите покупателя без посторонней помощи. Таким образом не придется нести лишние расходы, однако некоторых усилий процедура требует. Кроме того, нельзя исключать вероятность встречи с мошенниками.

Помощь риэлторов обойдется в приличную сумму, однако кроме поиска покупателя, они оказывают сопровождение в сборе и подготовке требуемой для сделки документации.

Стоит ли обращаться в агентство недвижимости, решайте самостоятельно. Однако если вы хотите найти покупателя, не прибегая к услугам риэлторов, то помните особенности самостоятельного поиска. Чтобы найти потенциального покупателя

землевладения, оповестите об отчуждении максимально широкий круг людей. Другими словами, займитесь рекламной деятельностью.

Сделать это можно посредством размещения объявлений, включающих важные характеристики объекта продажи, примеру:

- место расположения земли;
- информация о размере участка;
- имеющиеся на данной территории строения;
- состояние почвы;
- уровень инфраструктуры в месте нахождения недвижимости;
- возможность проезда к земельному участку на общественном транспорте;
- имеются ли поблизости водные объекты, лес и прочее.

Затем опубликуйте текст вашего объявления в местных СМИ, в интернете и тому подобное. Можно расклеить их в бумажном виде или вручать в качестве листовок. Сообщите о продаже своим друзьям и знакомым, а также коллегам по работе. Может быть, именно благодаря им получится продать недвижимость быстрее.

Этап 4. Показ земельного участка и выяснение важных моментов

Перед тем, как покупатель придет осматривать недвижимость, приберите участок и произведите снос ненужных построек. В беседе с претендентом на покупку, общайтесь просто и лаконично. Проявляйте уважение к его высказываниям, но при этом не отступайте беспричинно от своей позиции.

Если гражданин выразит желание купить вашу землю, оговорите день посещения нотариальной конторы для совершения сделки купли-продажи имущества, договоритесь о продажной стоимости и разрешите прочие важные аспекты.

При желании, можно начать процедуру с заключения предварительного договора купли-продажи, хотя он не является обязательным.

Этап 5. Подготовка комплекта необходимой документации, речь о котором пойдет далее

Этап 6. Подписание договора купли-продажи земли

В обозначенную дату явитесь вместе с покупателем и требуемыми бумагами в нотариальную контору, и заключите договор, который составляется в трех экземплярах. Далее решите, когда вам удобно будет посетить Росреестр для подачи документации и окончательного расчета.

Этап 7. Представление бумаг и окончательные расчеты по сделке

С договором, прочими требуемыми документами и приобретателем недвижимости, посетите регистрирующий орган. Напишите заявление на регистрацию, и представьте комплект бумаг специалисту.

Вместе с покупателем подпишите надлежащую документацию при регистраторе, произведите расчеты по сделке и передайте имущество новому хозяину. В течение одного месяца приобретателю будут выданы документы на землевладение.

Перед продажей землевладения, соберите перечень требуемых бумаг, которые будут выступать доказательством того, что землевладение является вашей собственностью, и вы обладаете всеми правомочиями по распоряжению данным имуществом, а также что задолженностей и обременений в отношении участка не имеется.

Важное значение несет кадастровый паспорт, подтверждающий факт постановки недвижимости на кадастровый учет. Для его получения требуется проведение межевых работ, посредством которых определяются границы и размер участка, а также происходит согласование с собственниками смежных земель.

Часто при совершении данной процедуры с владельцами соседних территорий происходят споры, которые могут привести к судебному разбирательству.

Произвести отчуждение земли в СНТ, территории для индивидуальной жилой застройки, не поставленной на кадастровый учет сельскохозяйственной земли, не представляется возможным. При наличии всех необходимых бумаг, переходите к оформлению соглашения. Если вы не располагаете временем, то ваши интересы может представлять другое лицо, но для этого потребуется наличие доверенности на совершение таких действий, удостоверенной нотариусом.

Для того, чтобы зарегистрировать переход права собственности на землевладение в органах Росреестра, приобщите к договору купли-продажи такие документы:

- документы, удостоверяющие личности сторон сделки, и их ксерокопии;
- удостоверенную нотариусом доверенность (при участии в процедуре представителя);
- правоустанавливающие и правоподтверждающие бумаги на недвижимость;
- кадастровый паспорт;
- межевое дело;
- заверенное нотариусом согласие от супругов сторон сделки (если они состоят в зарегистрированном браке);
- документ об отсутствии на территории отчуждаемого участка построек;
- при наличии построек – техническая документация на них, полученная в БТИ;
- документ, подтверждающий, что землевладение не обременено;
- разрешение, выданное органами опеки и попечительства, в случае если участником сделки является несовершеннолетний гражданин;
- документ об уплате госпошлины.

Нормами отечественного законодательства не предусматривается обязательность удостоверения сделки по отчуждению земли у нотариуса. При этом договор, заверенный нотариально, будет зарегистрирован гораздо быстрее.

Отчуждение принадлежащего землевладения возможно как полностью, так и в определенной части. Для того, чтобы продать долю недвижимости, закажите повторную процедуру межевания. Ее исполнение относится к компетенции работников Роснедвижимости, а также кадастровых инженеров, обладающих специальной лицензией на проведение указанных работ.

Четко установленные требования по составлению соглашения об отчуждении земли в действующем законодательстве отсутствуют, но при этом определенные положения в его тексте должны быть указаны:

- участники сделки. Для физических лиц и предпринимателей пропишите ФИО, для юридических лиц – полное наименование и организационно-правовую фирму;
- объект, выступающий предметом сделки. Детально приведите характеристики отчуждаемого землевладения;
- информация о наличии либо отсутствии обременений на объект недвижимости. Если в содержании документа не обозначено, что земля арендована либо в отношении нее установлен сервитут, при наличии таких обстоятельств, подобный договор может быть расторгнут с требованием о возврате уплаченной стоимости;
- условие о цене. Помимо предмета сделки, обязательно указывайте продажную стоимость участка. При отсутствии такого условия договор юридической силы не имеет;
- порядок расчетов, предусмотренный сторонами;
- данные участников сделки (гражданам – место жительства и данные паспортов, предпринимателям – реквизиты свидетельства о регистрации, юридическим лицам – ИНН, КПП, БИК и другие банковские данные).

Кроме основополагающих положений, участники сделки вправе указывать в содержании соглашения иные пункты. Например, это могут быть условия на случай чрезвычайных обстоятельств, при наступлении которых ответственность за неисполнение договора не наступает, а также другую информацию: порядок разрешения конфликтных ситуаций, обязанность по уплате госпошлины за

регистрацию и прочее.

В отношении формы соглашения законодателем установлено следующее:

- составляется в письменной форме (желательно единым документом);
- подлежит регистрации в органах Росреестра.

Все остальные позиции соглашения прописываются по договоренности участников сделки. При этом абсолютно не имеет значения формат бумаги, размер и стиль шрифта и последовательность изложения пунктов договора.

В нашей стране участки для отчуждения, в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса РФ, подразделяются не несколько категорий, и не каждая из них предполагает возможность постройки жилой недвижимости. Перед тем, как купить земельное владение с возведенным жилым домом, внимательно ознакомьтесь с кадастровым паспортом участка и уточните, к какой категории он отнесен.

Отчуждение дома с землей предусматривает регистрацию правомочий собственника на каждый объект в отдельности. Если и дом, и земля, находятся в собственности одного хозяина, то отчуждаются они посредством оформления единого договора.

Если домовладением и участком владеют разные лица, то соглашение заключается с каждым отчуждателем отдельно, что делает приобретение более сложным.

В подобных обстоятельствах (при нахождении объектов в собственности разных лиц), желательно переоформить землю с домом на одного владельца, тем более если собственники являются родственниками, так как граждане, состоящие в родстве, вправе оформить дарственную без обязанности уплаты налога.

Договор продажи домовладения с землей не должен

предусматривать положений, освобождающих отчуждателя от ответственности в таких ситуациях:

- при выяснении информации о том, что объекты недвижимости обременены либо арестованы;
- при появлении претендентов на отчуждаемое имущество в соответствии с нормами о наследовании;
- при обнаружении, что представленные отчуждателем бумаги – поддельные;
- при утаивании продавцом важных сведений в отношении отчуждаемых объектов, препятствующих эксплуатации недвижимости;
- при появлении граждан, временно либо постоянно зарегистрированных на территории продаваемой жилплощади.

Все приведенные выше ситуации предполагают возникновение предусмотренной положениями закона ответственности продавца. Указание в его тексте моментов, освобождающих отчуждателя от ответственности, чревато признанием ничтожности заключенной сделки. Для исключения таких обстоятельств обратитесь за удостоверением договора в нотариальную контору. Нотариус при этом будет выступать в качестве гаранта того, что сделка является законной, а соглашение составлено юридически грамотно.

Перерегистрация прав собственности

Для того, чтобы зарегистрировать переход права собственности на земельное владение, потребуется объемный пакет документации, состоящий из:

- кадастрового паспорта на землю. При наличии на ее территории построек, необходимы технические бумаги на данные объекты;
- правоподтверждающих и правоустанавливающих документов на земельное владение;
- общегражданских паспортов участников сделки;
- договора об отчуждении недвижимости и акта приема-

передачи;

- выписки из ЕГРН, подтверждающей, что имущество не находится под арестом и не является предметом залога;
- документа, доказывающего факт уплаты налогов, коммунальных и арендных платежей (если землевладение арендовано);
- справки по форме № 9 с выпиской из домовой книги (если на территории участка возведено жилое строение).

Процедура регистрации сделки по отчуждению недвижимости является возмездной. Сумма госпошлины при продаже участков СНТ, ИЖС, дачных товариществ, составит 350 рублей, в прочих случаях – 2000 рублей.