

# 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.**