

Пошаговая инструкция, как продать земельный участок без посредников



Каждый владелец земельного участка рано или поздно задумывается о том, чтобы осуществить его продажу. Процедура оформления таких сделок проходит обычно без посредников и совсем непросто, если собственник земельного надела не знает, как именно должна проводиться данная процедура, какова последовательность действий, необходимая документация и как ее можно получить.

Владелец может быть недостаточно осведомлен в том, как должна проходить процедура подготовки к сделке и ее оформление порой затягивается на несколько месяцев, а то и лет. Затеявая продажу земельного участка, вам следует ориентироваться в первую очередь на рыночные цены, а также на расположение недвижимого объекта. В обязательном порядке учитывается целевое назначение, особенности почвы (для сельхозугодий), подъездные пути, постройки на территории, наличие коммуникаций.

Пошаговая инструкция, как продать землю без посредников

Первый этап включает в себя сборы всей необходимой документации согласно списку. Процедура продажи земельного

надела подразумевает под собой письменную сделку с заранее подготовленными бумагами.

Самое главное – это наличие межевого плана и кадастрового паспорта, который выступает своего рода аналогом паспорта гражданина страны. В нем содержится максимально подробная и важная информация о земельном участке. Обязательно в документе должны быть такие данные: площадь, кадастровый номер, личные данные владельца.

Федеральная служба Государственной регистрации, то есть Росреестр занимается выдачей этого документа. Его получить не составит особого труда, если вам раньше удалось пройти все эти несколько этапов землеустройства, и ваш земельный надел был внесен в Росреестр. Процедура может затянуться на неопределенное время.

После того, как вам удалось ее пройти, в обязательном порядке сделайте следующее:

- посетите Росреестр и закажите кадастровый паспорт;
- кадастровый инженер выезжает на указанный адрес и проводит все необходимые измерения границ, чтобы составить межевой план;
- заранее поговорите с соседями по участку. Проблему всегда можно решить мирным путем, тогда сократится время на проведение операции по продаже недвижимого имущества;
- собранные документы передайте в Росреестр, где осуществляется проверка в течение нескольких месяцев указанных данных и лишь потом должен быть выдан кадастровый паспорт. Также следует подготовить пакет остальных сопутствующих бумаг, которые подтвердят право собственности на участок. Если покупка земельного участка была осуществлена до 1997 года, тогда необходимо за помощью обратиться к юристу, после 1997 года в ЗК были внесены изменения, согласно которым операция купли-продажи осуществляется на основании принятых норм.

Граждане, которые купили землю после 31.01.1998 года, должны предъявить свидетельство о государственной регистрации права на землю.

Покупка земельного участка до 31.01.1998 года означает, что вам придется заново проводить процедуру перерегистрации права на земельный надел. Прежде чем затевать операцию по продаже земли, необходимо собрать все бумаги, иначе процедура может затянуться на неопределенный срок.

Процедура оценки земельного надела

С чего начинается выгодная продажа земли? С правильной оценки, которая позволит продать участок выгодно.

Можно воплотить это в жизнь с помощью нескольких способов:

- проведите анализ самостоятельно, подберите наиболее подходящие варианты в интернете;
- обратитесь в агентство недвижимости за помощью.

Если ваш вариант – это самостоятельная деятельность, и учитывать в процессе исследования вы планируете исключительно собственное мнение, тогда стоит учесть ряд ключевых нюансов:

- протяженность земельного надела. Стоимость будет напрямую зависеть от площади участка;
- месторасположение участка. Земля может находиться неподалеку от города, и этот фактор можно отнести к положительным;
- загруженность трасс и удаленность дорог. Есть ли возможность добраться до земельного надела быстро? Если вам удастся осуществить продажу участка, до которого есть возможность добраться автобусом, либо на личном авто, тогда можно увеличить стоимость земельного участка на 10%, а то и больше. С наделами, которые находятся далеко от города, дела обстоят с точки зрения стоимости гораздо хуже;
- назначение земельного надела. Необходимо четко

определить, с какой именно целью будет использоваться участок: дачных, садовых, ИЖС. Сельскохозяйственные земли обычно по-разному оценивают;

- тип пользования (дачное или садовое товарищество);
- рельеф участка. Поверхность земельного надела может быть плоской, ее цена будет в несколько раз выше, чем бугристой;
- следует провести оценку качества грунта;
- определите уровень грунтовых вод;
- уточните уровень развития инфраструктуры. Развитая инфраструктура оказывает положительное влияние на стоимость;
- состояние участка. Если вокруг нет мусора, территория ухожена и засеяна вокруг газонной травой, тогда данный фактор охарактеризует владельцев с хорошей стороны;
- сооружения на территории, если таковые имеются. Если на земельном участке были выстроены такие сооружения как: гараж, баня, дом – стоимость надела возрастет в цене. Строения могут также находиться в плохом состоянии, и лучше их снести самостоятельно, иначе стоимость потом придется снижать из-за этого и новым хозяевам придется заниматься процедурой сноса конструкций.

Поиск клиентов

Если необходимо быстро продать недвижимое имущество, и вы не хотите обременять себя лишними проблемами и тратить много времени, стоит обратиться в агентство недвижимости. Самостоятельная продажа обычно наталкивает на мысли об аферистах, и высока вероятность обмана на рынке недвижимости.

Услуги агентств будут стоить немалых денег, но такие организации всегда находят своих клиентов, ведь они помогают сделать все быстро и качественно, сопровождая сделку от начала, и до финишной прямой. Окончательное решение за вами, стоит ли сотрудничать с риэлторами или нет? Самостоятельные поиски – это дело очень серьезное и ответственное и сейчас мы расскажем, с чего именно стоит начать.

Необходимо, чтобы о недвижимом имуществе узнало как можно больше людей, для этого проводится рекламная компания, составляется объявление, в котором указываются все важные данные:

- где именно находится земельный надел;
- его точная площадь;
- наличие построек на территории;
- качество грунта;
- уровень развития инфраструктуры;
- способы, которые позволят добираться до участка с помощью общественного транспорта;
- расположены ли неподалеку водоемы, леса и т. д.

Объявление стоит разместить в печатных изданиях своего города, а также в интернете. Можно расклеить объявления, либо же напечатать несколько сотен листовок и раздать их на улице. Обязательно стоит рассказать близким и друзьям о продаже недвижимого имущества. Есть вероятность, что они сведут вас с потенциальными клиентами.

Осмотр участка и переговоры

Следует навести порядок на земельном участке перед встречей с клиентом, обязательно убрать мусор и снести ветхие строения, если таковые имеются. Необходимо постараться найти общий язык с покупателем, чтобы заключить сделку. Следует показать, что вы уважительно относитесь к его мнению, не бойтесь высказывать свою точку зрения.

Если покупатель согласился купить участок, следует назначить дату посещения нотариуса для заключения договора купли-продажи земельного надела, обсуждения всех дополнительных вопросов, которые при этом могут возникнуть. Можно заранее не составлять договор, но если вам хочется это сделать, то можно об этом нюансе позаботиться.

Соберите всю необходимую документацию

Для заключения сделки необходимы бумаги:

- паспорта покупателя и продавца, а также ксерокопии документов;
- доверенность, которая была заверена у нотариуса;
- свидетельство права собственности;
- кадастровый план;
- межевой план;
- разрешение со стороны супруга(супруги) в письменной форме, которая также следует заверить у нотариуса, и если земельный надел является совместно нажитым имуществом;
- письменное разрешение на деньги мужа или жены клиента, если он состоит в браке;
- справка о том, что на территории земельного участка нет сооружений;
- если есть какие-либо постройки, тогда стоит документы в БТИ запросить;
- правоустанавливающая документация (договор купли-продажи, акт дарения и т. д.);
- справка о том, что нет каких-либо обременений;
- письменное разрешение со стороны попечительского совета, но только если в сделке принимает несовершеннолетний гражданин страны;
- квитанция об оплаченной госпошине.

Заключите договор купли-продажи земельного надела

Клиент и продавец обязательно должны заранее обсудить все детали и заключить сделку. Для этого следует подготовить пакет документов и отправиться вместе с ними к нотариусу, чтобы заключить договор в трех экземплярах. После этого каждая из сторон приходит в Регистрационную палату, чтобы поскорее оформить бумаги и произвести все расчетные операции.

Осуществите подачу документации в Росреестр с полным расчетом

Клиент и продавец должны предоставить полный пакет документов,

которые были перечислены в 5 пункте, и заключается договор в трех экземплярах с обращением в Росреестр. Продавец обязательно должен написать заявление о проведении процедуры регистрации и передаче всей необходимой документации для проведения перерегистрации. На оформление уходит обычно около 30 дней и только потом владелец получит пакет документов на свой участок.

Ключевые этапы оформления сделки купли-продажи недвижимого имущества:

- Предварительно составляется договор. Сделка без посредников позволит обезопасить каждую из сторон с точки зрения взаимных гарантий;
- Процедура копирования бумаг, оригиналы остаются на руках. Некоторые копии документов должны лежать в госучреждении, которая проводит процедуру регистрации;
- Договор заключается в трех экземплярах. Два для каждой из сторон и один должен остаться в регистрационной палате;
- Условия в обязательном порядке должны быть согласованы: дата подписания, способ передачи финансов, если ранее не было об этом сказано в договоре;
- Покупатель и продавец подают пакет документов в регистрационную палату. Подписи необходимо ставить в присутствии государственного представителя;
- Осуществлена передача финансов согласно указанному в договоре способу;
- Передается собственность новому собственнику;
- Подается налоговая декларация и осуществляется уплата установленного налога за осуществление продажи земельного надела.

На просторах интернета можно отыскать и скачать образец договора купли-продажи земли. Стоит ли такими формами договора пользоваться, чтобы составить на их основе свой? Этот вариант имеет свои очевидные плюсы и минусы. Человеку без юридического образования и минимального опыта в составлении таких бумаг необходимо посмотреть на пример представленного образца и

составить по его подобию свой.

Благодаря образцу есть возможность разобраться в том, какая информация должна содержаться в договоре купли-продажи земельного участка.

Даже в примерах, которые можно отыскать в интернете есть договора с многочисленными ошибками, которые были составлены на основе старого законодательства. Порталы с доменами .ru позволяют отыскать бумаги, которые были составлены на основе казахского, украинского и белорусского законодательства, согласно советским нормам, которые отличаются во многом от российских.

Поэтому, если вы решили скачать договор необходимо ссылаться на нормы Земельного и Гражданского Кодексов. Образец купли-продажи земельного надела является на все 100% идентичным договору, согласно которому осуществляется продажа земельного участка целиком.

Процедура составления договора купли-продажи земельного угодья проста, достаточно всего лишь внимательно изучить все материалы. Если у вас есть какие-либо сомнения касательно текста в договоре, стоит воспользоваться услугами квалифицированного юриста и заказать договор. Ошибка может отнять не только время, но и деньги.

Не существует никаких требований, которые относятся к оформлению договора купли-продажи земельного надела, но в нем должны содержаться такие данные:

- указание, кто выступает сторонами договора. Обычные граждане это могут быть, либо же ИП тогда стоит указывать полные имена, а для организаций – это наименование и организационно-правовая форма;
- предмет договора. Включает в себя данные о земельном угодье, которое выставлено на продажу;
- если имеются какие-либо обременения на земельный надел. В договоре могут быть не прописана информация о том, что

данный участок находится в аренде либо же под сервитутом, хотя таковое имеет место. Со своей стороны клиент имеет право требовать расторжения договора и возврата обратно своих средств;

- стоимость договора. Это условие можно назвать существенным, так как без него нет совершенно никакого смысла говорить о заключении договорных обязательств;
- процедура оплаты. По согласованию сторон;
- реквизиты продавца и покупателя.

Кроме вышперечисленных пунктов каждая из сторон по своему усмотрению имеет право включить в договор какие-либо дополнительные условия. Обычно они касаются форс-мажорных обстоятельств, при которых неисполнение условий не может быть ненаказуемым, и другие полезные данные: о том, как решать споры в случае их возникновения, об ответственности за нарушение договора и т. д.

Форма договора купли-продажи земельного надела должна быть:

- в письменной форме;
- зарегистрирован в Росреестре.

В других ситуациях каждая из сторон имеет право действовать по собственному усмотрению. Нет никаких строгих ограничений по поводу шрифта, размера бумаги либо же порядка размещения частей в тексте. Кроме всех вышперечисленных пунктов есть такие, которые включать в договор купли-продажи нельзя.

К таким относят:

- право продавца при желании обратно выкупить свой участок;
- ввести ограничения на пользование земельным наделом либо же распоряжение участком, если они не предусмотрены согласно закону (у продавца нет права запрещать клиенту сдавать в аренду надел либо же сдавать его);
- если продавец отказывается от ответственности и на земельный участок в будущем были заявлены права лиц,

которые не принимали участие в договоре (после продажи проблемы с участком переходят к покупателю).

Каждое из этих трех условий, даже если они были включены в договор, не имеет никакой малейшей силы, поэтому на них нельзя ссылаться.