

Стоит ли покупать участок по садовой книжке, и как это сделать?



Садовая книжка представляет собой документ, подтверждающий членство в составе садоводческого товарищества. Участнику СНТ предоставлено право пользования садовым земельным наделом. Однако данный правовой статус земли ограничивает владельца в возможностях распоряжаться участком по своему усмотрению. Таким образом, не оформив приватизацию, член СНТ не сможет провести сделки по отчуждению участка.

Земельный надел с неопределенным правовым статусом и без наличия необходимых правоустанавливающих документов оценивается дешево. Но большинство приобретателей не задумываются, что для того, чтобы провести процедуру по узакониванию и оформлению земли в собственность, потребуются большие временные и финансовые затраты.

Наиболее часто встречающаяся ситуация, когда у продавца участка из всех правоустанавливающих документов имеется лишь садовая книжка. Стоит ли покупать подобные участки? Каких последствий необходимо опасаться при приобретении земли по садовой книжке? Рассмотрим подробно далее.

Стоит ли покупать земельный участок по садовой книжке

Если хозяин не позаботился об оформлении, принадлежащего ему участка в собственность, то в качестве правоустанавливающего документа при продаже он сможет предъявить только садовую книжку.

Механизм перехода права пользования участка довольно прост. Приобретатель земли вместе с продавцом пишут обращения в адрес дирекции товарищества о вступлении в состав товарищества и соответственно на выход из него. На имя нового пользователя оформляется садовая книжка. Но данная процедура не дает вам каких-либо прав по распоряжению имуществом.

Положительные черты подобной упрощенной схемы по приобретению садового участка следующие:

- низкая стоимость земельных наделов в сравнении с равноценными участками, прошедшими процедуру приватизации;
- переход права пользования не требует нотариального оформления;
- оперативность заключения сделки (за короткий срок вы становитесь владельцем садового участка).

К существенным недостаткам покупки земли по садовой книжке относятся:

- провести сделки по отчуждению земельного участка СНТ вы не вправе;
- процедурными вопросами по передаче денег и фиксированию данного факта придется заниматься самостоятельно на свой страх и риск;
- при оформлении земли в собственность, необходимо собрать большое количество подтверждающих это право документов, и не исключено, что утерянные сведения об участке придется восстанавливать через суд;
- процесс приватизации подобных земель, как правило, носит длительный характер;
- поскольку книжка, подтверждающая членство в СНТ не проходит государственную регистрацию и нотариальное удостоверение, то нет гарантий, что такой же документ не будет выдан (или уже не выдан) другому пользователю.

В последнем случае, свое право на землю придется доказывать в

судебном порядке.

Исходя из вышеизложенного, большинство квалифицированных юристов советуют воздержаться от покупки земли на основании садовой книжки, несмотря на привлекательную цену подобных предложений.

Если вы все же решились на покупку участка без правоустанавливающих документов, то воспользуйтесь следующими рекомендациями:

- проконтролируйте, чтобы бывший пользователь земли оформил выход из СНТ и произвел оплату всех необходимых сборов;
- напишите обращение в адрес уполномоченного органа правления СНТ о включении вас в состав участников товарищества;
- проследите, чтобы ваше членство в СНТ было оформлено протокольным решением общего собрания участников товарищества;
- возьмите с продавца документ (расписку) о получении денежных средств за участок земли (если передача денег происходила в присутствии свидетелей, попросите их также поставить удостоверяющую подпись в расписке);
- проконсультируйтесь заблаговременно о наличии возможности по оформлению дачного участка в частную собственность, и узнайте планируется ли данная процедура в коллективном порядке (приватизировать земли СНТ в общем порядке проще и дешевле, чем проводить эту процедуру самостоятельно);
- если перспективы оформления земли более чем туманные, настаивайте, чтобы процедуру приватизации участка продавец провел самостоятельно, а затем передал вам землю в рамках договора купли-продажи. Этот механизм даст вам уверенность в том, что ваши права на участок не будут оспорены.

Обратите внимание, что, купив участок по садовой книжке, вы

приобретаете членство в садовом товариществе, а не право собственности на землю. Данный факт доказывает всю рискованность подобных сделок.

Вас должно насторожить то обстоятельство, что у продавца из всех правоустанавливающих документов имеется лишь книжка, подтверждающая членство в садоводческом товариществе.

Как правило, это означает, что с приватизацией реализуемого участка возникли какие-то проблемы, иначе продавец сам оформил бы собственность на землю. Это было бы гораздо выгоднее для него, поскольку стоимость узаконенных участков гораздо выше неоформленных.

Собственником земель СНТ является орган местного самоуправления, на территории которого расположены данные участки. В таком случае, о возможности приватизации подобных земель вы можете узнать в местной администрации. Возможно, на эти участки наложено обременение и введено ограничение в обороте или имеется сервитут.

Основная отличительная черта сделки по приобретению участка на основании книжки СНТ от стандартной купли-продажи в правовом статусе сторон сделки. В первом случае предметом сделки, по сути, является вхождение в состав СНТ, а во втором – получение участка земли на праве собственности.

Алгоритм действий при покупке земли по садовой книжке следующий:

- запросите у председателя садоводческого товарищества план кадастрового учета земельного участка (при его отсутствии рекомендуется воздержаться от приобретения участка);
- запросите у продавца земли документ, подтверждающий отсутствие задолженностей по членским взносам;
- переговорите с владельцами соседних участков о возможности проведения межевания земель и оформления права собственности, узнайте имеются ли у них претензии

- по поводу границ продаваемого земельного участка;
- заключите договор на покупку земли и укажите в нем все характеристики имеющихся на участке строений (в подтверждение того, что вы приобретаете все права не только на землю, но и на объекты, возведенные на ней);
 - заверьте договор на приобретение земли и расписку о передаче денег нотариально (данная процедура не является обязательной, но ее проведение позволит вам обезопасить себя в случае мошеннических действий со стороны продавца);
 - подавайте заявление в правлении СНТ с просьбой включить вас в состав участников.

В соответствии с требованиями гражданского законодательства, любой участник СНТ вправе выйти из состава товарищества и оформить право собственности на свой участок (статья 262 ГК РФ). Процедура оформления земли в собственность является бесплатной.

Первоначально необходимо обратиться с заявлением в правление СНТ об исключении из состава участников.

Механизм оформления земли СНТ в собственность следующий:

- обратитесь в орган местного самоуправления с просьбой разрешить вам приватизировать участок;
- соберите пакет документов для оформления приватизации (нотариально заверенные копии учредительных документов товарищества, документальное обоснование вашего права пользования участком, кадастровый план, результаты проведения межевания);
- при положительном решении местной администрации и наличии необходимых документов подавайте заявление о регистрации земли в собственность в службу Росреестра;
- получите документ, подтверждающий ваше право собственности на земельный участок.

В результате регистрационных действий ваши данные в качестве

хозяина участка будут внесены в Единый реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С этого момента вы будете считаться полноправным владельцем земельного надела.

При оформлении приватизации в расчет берется кадастровая стоимость участка, которую придется заплатить собственнику.

Наличие обязанности по оплате земельного надела не идет в разрез с установленным положением законодательства по бесплатной приватизации.

Поскольку сама процедура оформления будет осуществляться безвозмездно (если не считать необходимости оплаты государственной пошлины за выдачу документа о собственности), но за землю, находящуюся в ведение муниципалитета, новому владельцу придется заплатить. Как правило, цена подобных участков, выкупаемых с целью приватизации, минимальна и многократно ниже рыночной.