

Приобретение земельного надела – безопасная сделка!

Каким образом правильно оформить договор по приобретению земельного надела? Какие сопроводительные документы необходимы при осуществлении купли-продажи участка? В каких случаях не следует приобретать земельный участок во избежание в дальнейшем спорных вопросов с разрешением на возведение и регистрацией готовой постройки?

Что необходимо, прежде всего, выяснить?

Первоначально, что следует выяснить у продавца – статус земельного надела, который он выставляет на продажу. Поскольку от этого, как правило, зависит многое, например, возможно ли будет построить на участке коттедж или прописаться в построенном доме.

Любые земельные наделы на территории РФ разделены на несколько типов, и только некоторые из них могут использоваться населением для личных целей. К ним принадлежат:

- сельскохозяйственные земли;
- водные, лесные объекты;
- сельские селения;
- территории, за которыми установлена особая государственная охрана.

От того, к какому виду земель принадлежит надел, непосредственно зависит возможность возведения на нем жилой постройки либо сооружения другого плана. Например, на месте, предназначенном для огородничества, жилое здание построить нельзя. Но если надел постараться приравнять к категории садоводческих, то в этом случае возведение жилого объекта возможно. Однако официальная регистрация постройки и право зарегистрированного проживания в ней не рассматривается.

Законодательство довольно четко разграничивает определения «жилого дома» и «жилой постройки». Жилой дом обязательно предусматривает все жизненно нужные для постоянного пребывания системы: системы электро- и водоснабжения, канализационную систему, газовое обеспечение. А вот жилая постройка может обойтись и без коммуникационной системы.

В настоящий момент формально разрешено сооружение капитальных жилых объектов:

- на приусадебных окрестностях, находящихся в пределах селений и предназначенных для создания собственных хозяйств;
- на наделах, которые выделены под личные жилищные постройки;
- на дачных наделах (с оформлением прописки либо без прописки).

Чтобы выяснить, разрешается ли строить капитальный жилой объект на выбранной территории, следует обратиться в местное Земельное объединение, где можно получить исчерпывающую и точную информацию.

Что нужно учитывать при проверке документации?

Перед тем как принять последнее решение о приобретении надела, нужно внимательно проверить документы, подтверждающие личность продающей стороны.

Если в качестве продавца выступает частное лицо, нужно посмотреть его паспорт.

Если же соглашение осуществляется через риэлтерскую фирму, то желательно сходить в офис этой организации и попросить предоставить Лицензию, Свидетельство о регистрации, учредительные документы и иную документацию, на базе которых производится сделка земельного надела.

Дальнейший немаловажный шаг – изучение Свидетельства, удостоверяющего право собственности продающей стороны на земельный надел. В этом случае обязателен подлинник документа, а не его заверенный экземпляр. Если по определенным причинам не предоставляется оригинал Свидетельства, приобретать земельный надел не стоит. В противном случае вероятность покупки арестованного участка либо земли, являющегося объектом судебных разбирательств, возрастает в разы.

При некоторых колебаниях касательно юридической чистоты земельного надела рекомендуется связаться с Регистрационной палатой, отправив туда официальное обращение с требованием на получение сведений о том:

- не подлежит ли заинтересованный надел аресту
- не задействован ли он в судебном процессе
- не направлялось ли от владельцев земельного надела заявления об утере документов на землю.

Сотрудники учреждения в срок до 10 суток должны отправить заявителю ответное письмо на запрос.

Документы на земельный надел

В документе о государственной регистрации права на надел должны указываться:

- точное календарное время выписки;
- название документа, на базе которого были приобретены права на надел;
- тип права и всевозможные субъекты (собственником надела вправе быть и не одно лицо);
- детальное описание места с обозначением его типа, всей площади, адреса местонахождения и вида допустимого использования;
- кадастровый номер надела;
- существующие ограничения права.

Заключительному положению при изучении документа необходимо уделить большое внимание. Ограничения права собственности определяются постановлениями судебных органов, власти либо администрации и полностью сохраняются при смене владельца.

Одним из типов обременений является, к примеру, принадлежность места к водоохранной области, что накладывает определенные запреты, касающиеся использования этой земли. Кроме этого, построение объекта на участке непременно требует взаимодействия с Федеральной службой водных ресурсов.

Площадь участка с водоохраным статусом рассчитывается для отдельного строения в индивидуальном порядке, и вправе изменяться в интервале от ста до пятисот метров. На подобных земельных участках действуют отдельные требования строительства, а сооружение жилых зданий либо коттеджей возможно только при строгом выполнении всех законодательных правил.

К таким требованиям относятся:

- присутствие в коммуникационной системе канализации, проведенной к единой поселковой сети;
- обеспечение свободного доступа населения к водным объектам.

Особенность использования места, находящегося в водоохранной области, прежде всего, зависит от наличия установленного Генплана селения, в которое включена земля. Если такой документ имеется, то вопросов с сооружением построек не возникает, поскольку в процессе выделения территории учитывались все законодательные требования. Если же Генеральный план отсутствует, то спешить покупать подобную землю не нужно, поскольку в дальнейшем возникнут серьезные проблемы. Водоохранная область, ширина которой менее ста метров и уклон, более 3 градусов, не дает право выдавать населению дачные наделы. Помимо этого, не выдаются наделы в районе берегов и угодья для индивидуального жилищного возведения.

Кадастровая схема (план)

Одновременно с подлинником Свидетельства на надел продавец должен предоставить Кадастровый план места со сведениями о:

- разновидности надела и его площади;
- частях надела с подготовленным планом границ;
- существующих обременениях.

При отсутствии кадастрового плана невозможно оформить договор, поскольку в соответствии с Законом объектом купли-продажи является лишь тот надел, который зарегистрирован в Кадастровой палате.

Если у надела, который планируется приобрести, отсутствует Кадастровый план, то для его регистрации продающему лицу нужно обратиться в Министерство земельных ресурсов. В течение 30 дней с периода подачи заявления нужный для оформления сделки Кадастровый план будет предоставлен владельцу участка. После этого можно оформлять покупку надела.

Иногда сведения о площади надела в Свидетельстве и Кадастровом плане разнятся. Следует учитывать, что во владение после окончания необходимых действий по сделке поступит такое количество земли, какое обозначено в Кадастровом документе. Если же земли меньше количество, нежели в Свидетельстве, то следует попытаться снизить запрашиваемую стоимость или вообще не совершать покупку.

Приобретение надела с домом – особенности

Если планируется купить надел с уже построенным на нем жилым объектом, то у продавца необходимо потребовать Свидетельство о собственности, где указываются сведения обо всех имеющихся на земле строениях, это касается и бани, гаража и прочих построенных объектов. Неофициальные строения могут включаться в Свидетельство только тогда, когда их расположение на участке в полной мере соответствует всем градостроительским и противопожарным нормам.

Если коттедж либо дом построен на участке по собственному усмотрению, иными словами без необходимого согласования с Управлением архитектуры, то получить правомерный статус можно лишь посредством судебного решения. Нужно помнить, что жилой объект, возведение которого

осуществлялось без учета санитарных, противопожарных и градостроительских правил, поставить на государственный учет почти невозможно. Следовательно, приобретение самовольно построенного загородного дома желательно отложить до того периода, когда продавцом будут предоставлена вся необходимая документация.

Прочие документы, которые понадобятся для заключения договора

Кроме вышеуказанных документов, при приобретении надела могут понадобиться и другие:

- договора купли-продажи, дарения либо мены – при установлении прав собственности прошлым хозяевам в итоге этих сделок;
- удостоверение общепринятого образца – если к собственнику перешла земля по наследству.

Если планируется покупка надела, который продавец унаследовал, то следует помнить, что право наследования начинает действовать спустя полгода. Лишь после завершения шестимесячного срока наследник может осуществлять определенные действия с наделом.

Если сделка проведена в соответствии со сроками, установленными Законодательством, то жалобы со стороны прочих родственников не имеют никакой силы. В этой ситуации все иски и материальные претензии могут быть направлены только к наследнику. Также необходимо у продающего лица потребовать документацию, подтверждающую уплату всех налогов на надел и коттедж.

При приобретении садового надела должна предоставляться продавцом Справка об отсутствии всевозможных долгов с росписью руководителя товарищества. Если этого всего не учесть, то может произойти так, что наряду с земельным наделом можно приобрести и долги от прошлых хозяев.

Чтобы избежать спорных вопросов с близкими родственниками продающего лица, следует потребовать их разрешение в письменном виде на продажу надела, которое должно быть заверено в нотариальной конторе. И, если вдруг появятся подозрения по поводу психического здоровья владельца земельного надела, то покупатель вправе запросить Справку о его дееспособности. Таким образом, можно предотвратить недействительность сделки, если окажется, что на момент ее оформления продающая сторона не отдавала отчета в своих действиях. Но нахождение продавца на учете в психоневрологическом диспансере по закону не означает, что он не может осуществлять сделки. Дееспособности человека лишает исключительно суд!

Важная часть – договор купли-продажи

Основополагающим документом, подтверждающим продажу (покупку) надела, служит письменный Договор, в котором указан предмет сделки, обязательства сторон, существующие ограничения и, конечно, порядок выплаты денежных средств. Составление договора лучше возложить на квалифицированных специалистов, работающих в области недвижимости. Если проект договора составило продающее лицо, то его следует предоставить юристу для предотвращения спорных ситуаций либо умышленного жульничества.

При создании договора большинство продавцов требуют, чтобы отмеченная в договоре цена осуществляемой сделки была меньше, чем есть на самом деле. Это дает возможность продающей

стороне уменьшить величину уплачиваемых налогов.

Если рассматривать именно покупающую сторону, то выгоднее обозначить в договоре реально выплачиваемую сумму земельного надела, поскольку:

- имущественный вычет при установлении налоговой базы НДФЛ в результате приобретения жилого объекта будет равен сумме, формально потраченной на покупку, но не больше 1 млн. руб.;
- если до окончания 3-х лет со времени покупки объекта планируется его продать, то взамен реализации права на имущественный вычет можно существенно уменьшить подоходный налог от продажи объекта на сумму затрат, которые должны документально оформляться;
- при разрыве соглашения либо при признании его неправомерным покупателю будет отдана не фиктивная (прописанная в соглашении), а реально уплачиваемая денежная сумма.

Договор обретает законную силу в конце истечения 3 недель после его подписания сторонами. А права распоряжения земельным наделом переходят от продающего лица к покупающему лицу лишь по окончании государственной регистрации в Регистрационной палате. Государственная регистрация может длиться около одного-полтора месяца.

Законным владельцем земельного надела покупатель становится лишь после того, как ему на руки отдается соответствующий документ.