

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Содержание:

1. Понятие договора купли-продажи недвижимости;
2. Порядок заключения договора купли-продажи земельного участка;
3. Регистрация договора купли-продажи земельного участка;
4. Риски;
5. Категории земель;
6. Образцы договора купли-продажи земельного участка, акта приема-передачи земельного участка.

Понятие договора купли-продажи недвижимости

Общие правила о купле-продаже, описанные в параграфе 1 главы 30 Гражданского кодекса РФ, применяются и к продаже недвижимости, если специальными нормами о продаже недвижимости (параграф 7 главы 30 ГК РФ) не установлены особые правила.

Договор купли-продажи недвижимости является двусторонним, возмездным и реальным. Согласно условиям договора купли-продажи недвижимости одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность за вознаграждение объект недвижимости (земельный участок, здание, жилой дом, квартиру и др.) иной стороне (покупателю). Сторонами по договору купли-продажи недвижимости могут быть как физические лица, так и юридические.

В соответствии со ст. 550 ГК РФ договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме.

При этом из всех допускаемых вариантов письменной формы договора, установленных в п. 2 ст. 434 ГК РФ в данном случае может быть использован только один вариант - документ, подписанный обеими сторонами. Несоблюдение данного требования влечет за собой недействительность соответствующего договора.

Гражданский кодекс Российской Федерации (ст.550) не обязывает заключать нотариальный договор купли-продажи. Такая норма требовалась до создания Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, до введения в действие Закона о государственной регистрации. Нотариальная форма договора купли-продажи может быть использована только по соглашению сторон данного договора.

Порядок заключения договора купли-продажи

Какова процедура покупки земельного участка?

Этап 1. Осмотр участка и закрепление отношений в договоре.

Этап 2. Если необходимые для продажи документы не подготовлены, то необходимо определить сроки подготовки документов, заключить предварительный договор и ждать пока продавец подготовит необходимый пакет документов для государственной регистрации перехода прав на объект.

Этап 3. Заключение основного договора купли-продажи земельного участка.

Этап 4. Расчеты продавца с покупателем (как правило, для надежности используют банковские ячейки).

Этап 5. Регистрация земельного участка в органах юстиции.

До заключения договора купли-продажи земельного участка необходимо выяснить наличие (отсутствие) ограничений (обременений) прав собственника земельного участка.

Наличие либо отсутствие зарегистрированных ограничений (обременений) должно быть подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме ограничений (обременений) необходимо установить наличие (отсутствие) наложенных на земельный участок запрещений (арестов): по определению суда в целях обеспечения иска, по постановлению следователя в случае возбуждения уголовного дела.

Если ни ограничений (обременений), ни запрещений (арестов) не установлено, то в тексте проекта договора купли-продажи земельного участка необходимо отдельным пунктом об этом указать.

В обязанности добросовестного продавца земли должно дополнительно входить информирование покупателя о всех важных особенностях по эксплуатации и формированию стоимости недвижимости. Для земельного участка это, в первую очередь, сведения о возможности жилого строительства на участке (или отсутствия таковой), наличие и экологическая чистота прилегающих природных образований: лесных угодий, водоемов, подъездных путей к земельному участку, о расстояниях от точек подключений инженерных коммуникаций, сервисных центров и магазинов, наличие и характеру соседей. Всё это важно выполнить продавцу, чтобы продажа земельного участка была проведена правильно и без последующих претензий.

что нужно знать при покупке земельного участка:

1. Границы участка.

Для определения четких границ земельного участка всегда проводится процедура межевания. Поэтому перед его приобретением необходимо узнать проводилась ли эта процедура. Если межевание не проводилось, то появляется риск купить участок с "размытыми" границами, что в дальнейшем может привести к спорам и судебным разбирательствам. В этом случае необходимо самому провести размежевание и согласовать границы своего земельного участка с соседями.

Услуга по проведению межевания оказывается специальными организациями, которые при предъявлении правоустанавливающих документов на землю, а также исходных данных об участке, содержащихся в кадастровой палате, определяют местоположение границ на местности.

Необходимо помнить, что после совершения сделки на руках должны остаться следующие документы:

топографический план с обозначением подземных коммуникаций (например, кабелей электроснабжения и труб канализации);

межевой план;

кадастровый план земельного участка.

2. Качество участка.

Участок может быть подвергнут затоплению в период весеннего паводка. Он может иметь сильный уклон и (или) большое количество оврагов, что

значительно затруднит строительство дома. Также на участок могут быть организованы водные стоки от граничащих собственников. Поэтому перед покупкой все это необходимо проверить.

3. Категория земли.

Каждая земля имеет свое предназначение (категорию). И от категории зависит можно ли построить на участке жилой дом или нет. Так, если покупаемый участок относится к землям "сельскохозяйственного назначения", то строительство на ней жилых домов категорически запрещено.

Что касается других категорий, которые разрешают возводить дома для постоянного и временного проживания, то и здесь есть свои ограничения. Например, есть земли, предназначенные для строительства домов средней и многоэтажной застройки. А есть земли для строительства только малоэтажных домов (до 3-х этажей). Кроме того, есть земельные участки, предназначенные только для дачного или садового строительства.

4. Коммуникации.

Не лишним перед покупкой "земли" будет узнать об имеющихся коммуникациях. Так, нужно выяснить каким образом выгодно и целесообразно будет производить водоснабжение участка. Будет это скважина (здесь необходимо узнать глубину залегания воды пригодной для питья), водоем (озеро, река и т.д.) или магистральный водопровод.

Также желательно определить удаленность и возможность подключения к канализационным сетям.

Что касается электроэнергии, то здесь нужно выяснить не только время подведения проводов к участку (в случае необходимости), но и лимит предназначающихся киловатт. Если же подвод проводов не планируется, то можно обратить внимание на альтернативные источники энергии (солнечные батареи, ветряки и т.д.). Для этого нужно ознакомиться с климатическими условиями района строительства.

5. Инфраструктура.

Важность инфраструктуры увеличивается по мере того, как много времени хозяин планирует проводить на своем участке. Так, если это будет только пребывание по выходным в сезон, то достаточно узнать какими сотовыми операторами

обслуживается данная зона, выяснить удаленность от дорожных магистралей и каким общественным транспортом можно добраться до своего участка.

Если же земельный участок приобретается для постоянного проживания, то для комфорта нужны поблизости магазины, больницы, детский сад и школа. Кроме этого, необходимы доставка почты и вывоз мусора.

Обязательным условием договора купли-продажи земельного участка является его цена (денежная стоимость), которая определяется сторонами исходя из действующей в данной местности (районе, городе, области) нормативной цене земельных участков соответствующих категорий. Если цена в договоре установлена на единицу площади (сотка, гектар), то общая цена должна быть указана за всю фактически передаваемую площадь. Порядок уплаты цены (стоимости) земельного участка определяется в договоре по соглашению сторон: денежные средства могут быть переданы продавцу как до, так и после заключения договора, как до передачи земельного участка по акту, так и после. В любом случае условие об оплате должно быть соответствующим образом сформулировано в договоре. Фактом получения денежной суммы по договору является расписка от продавца.

В договоре должны содержаться сведения:

- местоположение участка;
- площадь участка;
- кадастровый номер участка;
- категория земель (целевое назначение);
- разрешенное использование участка;
- обременения участка.

Кадастровый номер земельного участка включает следующие

данные:

номер кадастрового округа;

номер кадастрового района;

номер кадастрового квартала;

номер земельного участка в кадастровом квартале

Правоустанавливающим документом на земельный участок является свидетельство о государственной регистрации права собственности. До 31 января 1998 года такие свидетельства не выдавались, поэтому владельцу участка, получившему этот участок ранее этой даты, придется это свидетельство получить.

Кроме того, земельный участок должен быть поставлен на кадастровый учет, и ему должен быть присвоен кадастровый номер, а владелец получить кадастровый паспорт на участок.

Договоры отчуждения земельных участков, в том числе типовой договор купли-продажи земли сами по себе не подлежат обязательной государственной регистрации. Однако обязательной является государственная регистрация перехода права собственности от продавца к покупателю.

Таким образом, применительно к договору купли-продажи земельного участка момент заключения договора не совпадает с моментом возникновения права собственности у покупателя (со дня государственной регистрации права собственности).

Приложением к соглашению о купле-продаже земельного участка является акт приема-передач, по которому продавец передает земельный участок, а покупатель его принимает.

При этом, в отличие от других договоров купли-продажи, в купле-продаже недвижимости в момент подписания акта приема-передачи право собственности не переходит к покупателю. Переход осуществляется в момент государственной регистрации договора в Росреестре

РЕГИСТРАЦИЯ договора купли-продажи земельного участка

Договор купли-продажи земельного участка в обязательном порядке передается на регистрацию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). После произведенной регистрации права и перехода права собственности на руки новому собственнику выдается свидетельство государственного образца на недвижимое имущество.

Государственная регистрация сделок производится внесением записи о заключенной сделке в Единый государственный реестр. В отличие от записи о праве, где указывается только правообладатель, запись о сделке указывает лицо, чьи права отчуждаются, и лицо, которому эти права переходят.

Произведенная государственная регистрация сделок подтверждается специальной регистрационной надписью: в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра и сделок с ним" на договоре проставляется штамп: "Произведена государственная регистрация сделки" - с указанием даты регистрации, заверенной подписью регистратора и печатью.

В отсутствие государственной регистрации договоры являются незаключенными (п. 3 ст. 433 ГК), сделки - недействительными (п. 1 ст. 165 ГК), а права - не возникшими (п. 2 ст. 8 ГК).

Следует отметить, что с момента вступления в силу Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утратили силу требования закона об обязательном нотариальном удостоверении договоров, предусмотренных ГК РФ: ст. 550 (продажа недвижимости), ст. 560 (продажа предприятия), ст. 574 (дарение недвижимости) (ст. 7 ФЗ от 22 декабря 1995 г. "О введении в действие ч. 2 ГК РФ"). На практике это означает, что, начиная с 31 января 1998 г. (дата вступления в силу Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), указанным договорам и иным сделкам с недвижимостью их участники вправе не придавать нотариальную форму.

Подлежит ли гос. регистрации предварительный договор купли-продажи недвижимости?

В соответствии со ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в предусмотренных законодательством случаях.

Предварительный договор купли-продажи недвижимости, по которому стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи недвижимости, не является договором купли-продажи недвижимости исходя из требований статьи 164 ГК. Предварительный договор купли-продажи недвижимости лишь обязывает стороны в будущем заключить договор купли-продажи недвижимости, а не описывает обязательства непосредственно по поводу недвижимого имущества.

Соответственно, предварительный договор купли-продажи недвижимости регистрации не подлежит.

РИСКИ

Какие риски есть при покупке земельного участка?

Риск первый: недобросовестный продавец

Продавец и/или агентство по продаже недвижимости всегда заинтересованы в скорейшем заключении сделки по продаже земельного участка и, увы, могут не сообщить все существенные детали и ограничения. Например:

Несоответствие предназначения земли, на которой (будет) возведен дом. Очень распространенный риск при покупке земельного участка. Так, к примеру, земли лесного фонда не подлежат продаже и, в таком случае, можно лишь надеяться на аренду участка, находящегося в домовладении.

Можно приобрести за немалые деньги участок, но осуществить задуманное, например, строительство дома, будет невозможно, так как ваша земля, как выяснится, идет исключительно под сельскохозяйственные угодья. Наилучшим вариантом назначения приобретаемой земли является «индивидуальное жилищное строительство».

Нередки случаи, когда продавец продает землю, полученную в результате само захвата, и после сделки по покупке земельного участка вы рискуете получить «в нагрузку» осложненную процедуру оформления. Если вам не предоставили полного пакета документов на право собственности дома и земли, в том числе и выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, лучше отказаться от такой покупки.

Земельный участок может находиться под арестом, запрещением и т.д., о чем продавец может вам не сообщить.

Существует риск многократной продажи одних и тех же земельных участков. Ситуация с перепродажей прав собственности по второму разу имеет место там, где есть выданные гос. акты старых образцов без кадастровых номеров.

Риск второй: ошибки и неточности в оформлении документов

Расхождение информации о земле, ее описание и размеры с данными в государственных ведомствах (например, неправильно произведен замер землеустроителем, или когда-то соседи менялись участками). В связи с этим, обязательными документом при продаже земли должны быть кадастровый паспорт.

Риск третий: невнимательность покупателя

Описанный далее риск на первый взгляд кажется глупыми, но, тем не менее, он имеет место в практике продажи недвижимости. А именно, вы можете добросовестно пройти всю процедуру покупки, вложить свои деньги, но получить в итоге... не тот земельный участок, который был предложен продавцом изначально, то есть получить на руки свидетельство на другой участок.

Возможен риск прельститься «не той землей». По закону, участок под размещение жилого дома должен быть отнесен к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) или категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования под дачное строительство. В противном случае возведение капитальных строений будет незаконным, со всеми вытекающими отсюда неприятностями (административные штрафы, судебные тяжбы, снос построек за свой счет, изъятие земельного участка).

Риск следующий: «А ты кто такой?». Наверное, любому новичку понятно, что риски можно снизить, если покупать землю напрямую у собственника. Не лишним будет проверить, не находится ли земля в залоге, взяв выписку из Единого реестра прав (ЕГРП). Но что делать, если предлагается схема покупки от агента по предварительному договору купли-продажи?

В таком случае необходимо выяснить, почему применяется схема с предварительным договором. Зачастую применение агентских и предварительных договоров происходит на начальной стадии реализации проектов, когда девелопер только начинает приступать к реализации своих планов, а земельных участков в натуре еще не существует, т.к. не завершены землеустроительные работы и действия по государственной регистрации вновь образованных участков.

Однако если имеются подтверждения надежности агента и землевладельца (что часто по сути одно и то же лицо) то особых причин для беспокойства нет. Ведь в случае пропуска продавцом земли срока на заключение основного договора купли-продажи земельного участка клиент вправе требовать возврата денег.

Узнать о том, кто является собственником земли, какова площадь участка и есть ли обременения, можно в Отделе Управления Росреестра по месту нахождения земельного участка в виде выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП), с оплатой пошлины. Кроме того, информацию о продавце можно самостоятельно запросить в налоговой

инспекции по месту нахождения продавца (за отдельную плату).

Итак, если участок выбран, все риски учтены и устранены, можно переходить к «бумажным» вопросам.

В отдел Росреестра по месту нахождения земельного участка предоставляются следующие документы:

1. Документы, удостоверяющие личность.

Для гражданина – паспорт, для его представителя – паспорт и нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая его полномочия, для предпринимателя – паспорт и свидетельство о государственной регистрации, для юридического лица – учредительные документы и, обратите внимание, новое требование – нотариальная доверенность на представителя.

2. Документы – основания для государственной регистрации прав на земельный участок:

акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, на основании которого такое право возникло;

договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве на наследство, вступившее в законную силу решение суда, на основании которого возникло право собственности в отношении земельного участка;

иные документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход прав;

документ об уплате государственной пошлины.

3. Кадастровый паспорт.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (ст. 37 Земельного кодекса РФ). Соответственно, без кадастрового паспорта (плана) переход права собственности земельного участка не может быть зарегистрирован.

По акту приема-передачи продавец передает покупателю земельный участок, а покупатель его принимает. Акт приема-передачи является приложением к соглашению о купле-продаже земельного участка. При этом, в отличие от других договоров купли-продажи, в купле-продаже недвижимости в момент подписания

акта приема-передачи право собственности не переходит к покупателю. Переход осуществляется в момент государственной регистрации договора в Росреестре.

КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

И в свидетельстве о государственной регистрации права, и в правоустанавливающем документе, и в выписке из Государственного земельного кадастра должно быть указано, к какой из категории земель (целевое назначение) относится интересующий вас участок.

Для строительства дома самая лучшая категория земель - земли поселений. На таком участке можно строить дом, в котором вы сможете быть прописаны (зарегистрированы). Во всех остальных случаях "прописки" не будет, ваш дом будет иметь статус дачи.

Нужно выяснить, к какой категории относится земля. Часто к продаже предлагают участки, которые когда-то относились к сельхозземлям. Нужно проверить, была ли земля юридически переведена в другую категорию. Если такого перевода не было, то можно оказаться в ситуации, когда дом будет изъят.

Очень востребованы и участки у водоёмов, надо понимать, что есть водоохранные зоны, и дом не должен быть построен на этой территории. В противном случае могут быть осуществлены меры по изъятию таких земель, которые находятся в охранных зонах, в зонах, которые считаются государственными и будут использованы для государственных нужд. И собственник потеряет и землю, и недвижимость, не получив при этом никакой компенсации. Существуют и санитарно-защитные зоны, на которых тоже нельзя вести частное строительство. Поэтому нужно четко выяснить, может ли дом быть построен на той или иной территории.

ЗЕМЛИ ОСОБОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Если выбранный вами участок относится к землям особо охраняемых территорий, то очень велик риск, что или строиться на этих землях совсем нельзя, или строительство связано с большим количеством ограничений. То же самое относится к землям лесного и водного фонда.

Во избежание каких-либо недоразумений, данные, которые вам предоставит лицо, продающее земельный участок, можно получить независимо от него в соответствующих государственных органах. В территориальном управлении

Федеральной регистрационной службы вы можете проверить, кому принадлежит участок, и нет ли на нем обременений в виде залогов или аренды, а также претензий третьих лиц. В территориальном подразделении Государственного земельного кадастра вы сможете, если вам известен кадастровый номер (а он должен быть в Свидетельстве) узнать и о категории земель, и о разрешенном использовании, и об ограничениях по строительству.

ИЖС – Это сокращенная аббревиатура назначения использования земельного участка. Расшифровывается как Индивидуальное Жилищное Строительство. В нашей стране существует несколько категорий земли. В свою очередь, каждая категория делится на несколько видов разрешенного использования. Наиболее востребованная категория земли, на которой можно строиться безбоязненно, и чаще всего интересует обычного человека решившего возвести дачу или загородный дом - это земли населённых пунктов. Все остальные категории земель имеют различные ограничения.

Следующий шаг, который необходимо знать и выяснить перед приобретением участка - это как и для чего разрешено использовать предлагаемую землю? Это понятие - назначение её использования. Категория + назначение использования земли либо позволяет законно построить собственный дом на участке как для постоянного проживания с пропиской, так и временного нахождения, либо запрещает это делать совсем.

На участке с категорией - земли населённых пунктов, после окончания строительства дома можно получить почтовый адрес и прописаться в своём новом жилище. А в случае, если участок имеет категорию - земли сельскохозяйственного назначения, то автоматически появляются различные ограничения и запреты.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (п.2 ст.49) на участке земли с категорией земли населённых пунктов и разрешенным использованием - для ИЖС, разрешается строить отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи, т.е. для личного, а не коммерческого использования. Это означает, что на таком участке можно построить дом для себя, но нельзя построить многоподъездный дом для продажи по квартирам.

Как определить и понять, что вам предлагают - ИЖС, СНТ, дачный кооператив или ДНП? Загляните в свидетельство на земельный участок.

Для этого достаточно посмотреть на оригинал или копию свидетельства о праве собственности на предлагаемый вам земельный участок. Понятие ИЖС относится только к землям населённых пунктов. Если вы увидите в свидетельстве категорию земли - земли населённых пунктов, то продавец говорит правду, если написано - земли сельскохозяйственного назначения, то делайте вывод о том, что вам предлагают полуфабрикат или вообще с этим предложением лучше не связываться.

Например СНТ - Садовое Некоммерческое Товарищество. Основная масса СНТ - это старые дачные участки по 4 - 6 соток, которые выдавали нашим родителям в самых неудобных местах 30 - 40 лет назад. В большей массе, Садовые Некоммерческие Товарищества находятся на землях сельскохозяйственного назначения. Маленькие участки и старые домики обычно стоят в самых неудобных для проживания местах (край болота или просека рядом с высоковольтной линией). Похожая ситуация и в дачных кооперативах.

Более поздняя форма конца девяностых, начала двухтысячных - Дачное Некоммерческое Партнерство (ДНП). Эти поселки появились недавно. Их например очень много в Подмосковье. Современные большие коттеджные дома с развитой инфраструктурой построены на землях сельскохозяйственного назначения нарезанной по 10-15 соток. Вся инфраструктура в таких поселках создана за счёт денег покупателей, которые приобретали участки по очень высоким ценам (10-20 тысяч долларов за сотку). Из-за высоких цен на землю большие дома стоят очень близко друг к другу, что сильно портит вид участков и поселков в целом.

В свидетельстве будет указана категория земли - земли сельскохозяйственного назначения, а в назначении использования участка - для организации садового товарищества с возможностью строительства дачного дома (или например - для дачного строительства).

СНТ и ДНП

Разница между этими типами участков трудноуловима: земля предназначенная для ДНП, по идее, должна быть менее плодородна, чем для СНТ – т.е. земли дачных некоммерческих партнёрств имеют более низкий балл бонитета и более низкую кадастровую стоимость (при прочих равных, участок СНТ должен стоить дороже ДНП). Фактически, это современный вариант садоводств; то есть, предназначение такого участка – дача, сад; именно на таких землях сейчас возводятся большинство коттеджных (то есть, предназначенных именно для проживания) поселков.

Ограничения и недостатки

Сложно “прописаться”, то есть, оформить постоянную регистрацию в своем доме

Из-за различий в законодательных нормах потребления для отдыха и жизни – в ДНП и СНТ сложнее провести газ, воду и достаточной мощности электричество

К примеру, увеличение мощности проводимой электроэнергии может стать довольно серьезной задачей – т.к. помимо получения согласия всех садоводов, нужно будет преодолеть и множество административных барьеров

Зарегистрироваться в доме построенном на участке в садоводстве можно, такие случаи уже не единичны. Но это не сможет произойти само-собой; придется проводить экспертизу дома и признавать его на соответствие соответствующим нормам, обращаться в суд для признания своего права на регистрацию.

Участок для ЛПХ

Участки с назначением для ведения личного подсобного хозяйства бывают двух видов. Одни из них располагаются на земле населенного пункта (приусадебный земельный участок), и тогда на этой земле можно строить и дом, и хозяйственные постройки, другие находятся за чертой населенных пунктов (полевой земельный участок), и в этом случае земля предназначена только для производства сельскохозяйственной продукции, строить в этом месте ничего нельзя.

Участок, предназначенный для ЛПХ, расположенный на земле населенного пункта, практически ничем не отличается от земельного надела с видом использования под индивидуальное жилищное строительство. На нем также можно построить коттедж или индивидуальный дом, в котором не будет проблем с регистрацией. Что касается цены, то стоимость такой земли не отличается от участков, выделенных под ИЖС.

Дом на участке под ведение личного хозяйства строится по проекту с соблюдением градостроительных норм и регламентов, но без предварительных согласований и получения разрешений, а затем недвижимость регистрируется на законных основаниях. До 2015 года действует упрощенная система регистрации построенного жилья, когда для оформления дома в собственность не нужно разрешения на строительство и согласований в надзорных органах введения в

эксплуатацию — достаточно получения технического паспорта.

Земля под дачное строительство.

Что дает покупка участка на земле сельхоз назначения с разрешенным видом использования «под дачное строительство»? На некоторых из этих участков можно построить жилой дом с возможностью регистрации и при этом сэкономить.

По оценкам экспертов, приобретение участка на сельскохозяйственной земле с разрешенным использованием под дачное строительство обойдется примерно в два раза дешевле, чем земля под ЛПХ или ИЖС.

Прописаться на даче.

Что касается тех покупателей, кто планирует построить загородный дом на дачной земле, а затем оформить в нем регистрацию, то сделать это им будет непросто.

С одной стороны, конечно, существует решение Конституционного суда, который признал отказ в регистрации на территории садоводческого товарищества противоречащим Конституции. С другой стороны, есть практика, которая показывает, что получение регистрации на дачной земле связано с большими трудностями.

Для этого от собственника потребуется, во-первых, доказать, что построенный дом является единственным местом его проживания. Во-вторых, стоящий на дачной земле дом должен быть признан капитальной постройкой, пригодной для круглогодичного проживания. Для этого придется доказать соответствие постройки определенным параметрам, таким, например, как наличие адреса и существование подъездных путей, по которым к коттеджу можно добраться в любое время года.

6. Образец договора купли-продажи земельного участка

ДОГОВОР № _____

КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. _____

" ____ " _____ г.

_____, именуем__ в дальнейшем "Продавец", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и гражданин РФ _____, именуем__ в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок (далее "Участок"), в сроки, предусмотренные в договоре, а Покупатель обязуется принять Участок и уплатить за нее цену, предусмотренную в договоре.

1.2. План участка приводится в Приложении N 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Участок принадлежит Продавцу на праве собственности, свидетельство о собственности N _____ от " __ " _____ г.

1.4. Местонахождение участка: _____

_____.

1.5. Регистрационный номер участка _____.

1.6. Кадастровый номер участка _____.

1.7. Общая площадь участка _____.

1.8. Переход права собственности земельного участка подлежит государственной регистрации в соответствии с ст. 551 ГК РФ и ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

1.9. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с требованиями ст. 25-26 ЗК РФ и ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и вступает в силу с момента такой регистрации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Передать Покупателю Участок в течение ____ (____) дней после государственной регистрации настоящего договора.

2.1.2. Передать Покупателю Участок свободным от любых прав третьих лиц.

2.1.3. Предоставить Покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Обеспечить государственную регистрацию настоящего договора, а также переход права собственности на Участок.

2.2.2. Оплатить участок в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.3. Передача Участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

2.4. Продавец считается выполнившим свои обязательства по передаче Участка в собственность Покупателя после фактической передачи земельного участка во владение Покупателя и государственной регистрации договора и перехода права собственности на Участок на имя Покупателя.

2.5. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате приобретаемого Участка с момента перечисления по указанию Продавца на его банковский счет суммы, указанной в разделе 3 договора.

2.6. Покупатель имеет право:

в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого Участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения настоящего договора и возмещения причиненных ему убытков; использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ; собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений и расположенные на земельном участке многолетние насаждения, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом РФ, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации; возводить с соблюдением правил застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в

соответствии с установленным и законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость участка составляет _____.

3.2. Сумма, указанная в пункте 3.1, выплачивается Покупателем Продавцу в течение _____ дней после подписания Сторонами настоящего договора.

3.3. Сумма, указанная в пункте 3.1, выплачивается Продавцу Покупателем путем перечисления на банковский счет, указанный Покупателем.

4. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ

4.1. В случае если выяснится, что передаваемый Покупателю Участок был обременен к моменту государственной регистрации правами третьих лиц, Покупатель имеет право потребовать уменьшения стоимости Участка либо расторжения настоящего договора, если не будет доказано, что Покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на Участок, существовавших к моменту государственной регистрации прав на его имя.

4.2. При изъятии Участка у Покупателя указанными в п. 4.1 третьими лицами по основаниям, возникшим до передачи недвижимости, Продавец обязан возместить Покупателю понесенные последним убытки.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

5.2. В случае если Продавец не передаст Участок в срок, предусмотренный п. 2.1.1 настоящего договора, он будет обязан уплатить Покупателю пеню в размере _____% от стоимости Участка за каждый день просрочки. Максимальный размер ответственности Продавца за нарушение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, не может превышать _____% стоимости Участка.

5.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

5.4. Взыскание неустоек и убытков не освобождает сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.5. В случае расторжения договора по инициативе Продавца или по соглашению сторон, а также в случае признания настоящего договора недействительным

по любым основаниям, возникшим до государственной регистрации права собственности на Участок на имя Покупателя, Продавец обязан возместить Покупателю убытки в размере рыночной стоимости недвижимости, которая будет существовать к моменту расторжения (признания недействительным) настоящего договора. При этом размер убытков, подлежащих возмещению по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, в любом случае не может быть ниже стоимости недвижимости, определенной настоящим договором.

5.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

6.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее _____ дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

8.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон. С момента государственной регистрации настоящего договора любые изменения и дополнения к нему должны быть также зарегистрированы.

- 9.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
- 9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 9.4. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй - у Покупателя, а третий - для регистрирующего органа.
- 9.5. Адреса и платежные реквизиты сторон:

Продавец: _____

Покупатель: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: _____

М.П.

Покупатель: _____

Образец акта приема передачи недвижимости по договору купли- продажи земельного участка

Акт приема-передачи недвижимости по договору купли-продажи земельных участков

город _____ Московской области

_____ сентября _____ года.

Мы, гр. _____, __ _____ 19__ года рождения, пол _____, место рождения _____ Московской области, паспорт гражданина РФ __ __ _____, выдан ОВД _____ Московской области __ _____ 200_ года, код подразделения ____-____, зарегистрированная по адресу: Московская область, город _____, ул. _____, дом __, квартира __.

гр. _____, __ _____ 19__ года рождения, пол _____

_____, место рождения город _____, паспорт гражданина РФ ____
_____, выдан ОВД «_____» города Москвы ____ 200_
года, код подразделения ____-____, зарегистрированная по адресу: город Москва,
улица _____, дом __, квартира _____,

гр. _____, ____ 19__ года рождения, пол
_____, место рождения _____, паспорт гражданина РФ ____
_____, выдан _____ УВД Московской области ____
200_ года, код подразделения ____-____, зарегистрированная по адресу:
Московская область город _____, улица _____, дом __, квартира
_____, именуемые в дальнейшем Продавцы, с одной стороны,

и гр. _____, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, в соответствии со
статьей 556 Гражданского кодекса РФ составили настоящий передаточный акт о
нижеследующем:

1. Продавцы продали, а Покупатель купил и оплатил в соответствии с условиями
Договора купли-продажи земельных участков от "____" _____ 201_ года,
следующее недвижимое имущество:

- Земельный участок, с кадастровым номером __:__:____ __ __:____, площадью
_____ (_____) кв.м., без строений и сооружений, расположенный на землях населенных пунктов, находящихся в административных
границах _____ сельского округа, _____ района,
Московской области, предоставленный для индивидуального жилищного
строительства в деревне _____, участок _____;

- Земельный участок с кадастровым номером __:__:____ __ __:____, площадью
_____ (_____) кв.м., без строений и сооружений, расположенный
на землях населенных пунктов, находящихся в административных границах
_____ сельского округа, _____ района, Московской области,
предоставленный для индивидуального жилищного строительства в деревне
_____, дом _____.

2. В соответствии с настоящим актом Продавцы передали Покупателю вышеназванное
недвижимое имущество в качественном состоянии, как оно есть на день подписания
настоящего акта.

3. Покупатель принял от Продавцов вышеназванное недвижимое имущество в таком
виде, в котором оно есть на день подписания настоящего акта.

4. Настоящим актом каждая из сторон по договору подтверждает, что обязательства
сторон выполнены, расчет произведен полностью, у сторон нет друг к другу
претензий по существу договора.

5. Передаточный акт составлен и подписан в пяти экземплярах, имеющих равную

силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области, по одному экземпляру выдается каждому участнику договора.

Подписи:

«Продавец» _____

«Продавец» _____