**Что учесть при покупке земельного участка**

Сначала определитесь с целевым назначением земли. Не на всех участках разрешается, например, строить жилье. Индивидуальное строительство разрешается только на землях так называемой категории «земли поселений».

Далее вы выбираете участок, учитывая назначение, размер, месторасположение. Предложений достаточно. Обратите внимание, какая инфраструктура сопутствует выбранной вами земле, есть ли нужные коммуникации.

Важно, какой рынок земли вы выберете - первичный или вторичный. Если первичный, то его предоставляет местная администрация. Если участок вторичный, то вы приобретаете его у предыдущего хозяина (это юридическое или физическое лицо).

**Приобретение земли на вторичном рынке**

Согласно Земельному кодексу России объектом купли-продажи земли могут быть только те участки, которые состоят на учете у государства.

Участок числится в двух реестрах:

* Госкадастр недвижимости (есть уникальный номер и адрес);
* Единый госреестр прав на недвижимое имущество.

Для избежания неприятных ситуаций лучше прибегнуть к услугам юриста или риэлтора. Они помогут сформировать пакет документов, составить договор, пройти саму процедуру сделки и сведут к минимуму возможные риски.

Если продавец риэлтор, нужно удостовериться в существовании названного им агентства, посмотреть лицензию. Если продавец действует через представителя, то желательно проверить, не была ли доверенность отозвана.

В доверенности должно быть четко написано, что именно доверяют продать, по какой цене, имеет ли представитель право подписывать договор.

**Первый этап. Владелец участка предоставляет документы**

1. Правоустанавливающий документ (решение органов власти, договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, договор дарения, мены, судебный акт).

2. Свидетельство о регистрации прав собственности. Выдается областным Управлением Федеральной службы госрегистрации, кадастра и картографии.

В нем есть такие данные:

* кто и когда выдал;
* перечень документов, на основании которых выдавалось свидетельство;
* кто собственник участка;
* категория, к которой относится земля;
* вид разрешенного использования;
* площадь;
* месторасположение;
* номер по кадастру;
* наличие ограничений (например, арест) или обременений (например, на по участку может проходить газопровод, коммуникации, водоснабжение, кабель; могут расти деревья и кусты, которые не подлежат вырубке). Имейте в виду, что при переходе прав собственности все ограничения на строительство и обременения сохраняются.

Если продавец стал владельцем земли до 1998 года, а свое право собственности не зарегистрировал, то регистрационная палата не сможет дать покупателю данные о зарегистрированных правах на этот участок, потому что этих данных просто-напросто нет в реестре. Тогда продавец должен подать в регистрирующий орган заявление о госрегистрации, после чего получить свидетельство. Эта процедура занимает обычно до 5 дней.

Обратите внимание, что документ о праве собственности должен быть оригиналом. Если вам показывают копию, лучше откажитесь от сделки. Копия могла быть получена, когда участок находился под арестом или когда свидетельство изъято (при разбирательствах в суде).

3. Кадастровый паспорт участка.

В документе должны быть данные:

* кадастровый номер;
* местоположение;
* площадь;
* стоимость по кадастру;
* категория земель;
* вид использования;
* данные о зарегистрированных правах на данный участок.

К паспорту нужно приложить план участка. В нем указаны площадь, категория земли, сведения о частях участка, план границ.

Узнайте у продавца, сколько земли было ему выделено документально, а сколько он продает сейчас. Бывают случаи (причем, нередко), когда люди самовольно «прирезают» дополнительную площадь.

**Дополнительные документы при покупке участка, если на нем начато строительство**

Должен быть комплект разрешительных документов:

* разрешение на строительство (заверенное главой райадминистрации);
* проект планировки территории;
* техусловия на инженерные коммуникации;
* градостроительное заключение;
* проектная документация (утвержденная и согласованная в архитектурных и надзорных органах).

Юристы советуют обратить внимание на пункт «Особые отметки» кадастрового паспорта. Если там сказано «Граница земельного участка не установлена», то желательно выполнить работу по межеванию этого участка, чтобы в будущем избежать споров по поводу границ с соседями смежных участков.

4. Паспорт правообладателя.

Если продавец – физическое лицо, то нужно убедиться в правильности таких документов:

* согласие на сделку от супруга (заверенное у нотариуса);
* если совладелец участка - несовершеннолетний либо недееспособное (ограниченно дееспособное) лицо, нужно предоставить документ, который разрешает право продажи участка. Такой документ выдают органы опеки и попечительства;
* стоит попросить представить справки из районных психдиспансера и наркодиспансера о том, что продавец не состоит там на учете. Невменяемость продавца на момент совершения сделки может впоследствии быть причиной признания сделки недействительной.

**Второй этап. Заключение договора купли-продажи**

Договор имеет стандартную форму. Сведения, которые должны указываться в договоре: стороны сделки, характеристики участка (местонахождение, площадь, номер по кадастру, категория земель, вид использования, стоимость).

В договоре должны содержаться указания, что данный участок принадлежит продавцу на праве собственности, а также что он не обременен правами третьих лиц.

Передавать деньги за земельный участок может производиться по-разному: наличными или путем перечисления на счет продавца в банке и т.д.

Проследите, чтобы в договоре не присутствовали обтекаемые формулировки.

До подписания договора стороны могут договориться о задатке.

**Третий этап. Подача документов для госрегистрации договора**

Договор купли-продажи нужно зарегистрировать. Он и вышеуказанные документы подаются в УФРС.

В орган госрегистрации подаются документы, о которых было сказано выше, а также:

* заявление на госрегистрацию;
* документ, который удостоверяет личности обеих сторон сделки (паспорта и копии);
* квитанция об оплате госпошлины. Госпошлина фиксированная - 200 рублей.

После того, как участники купли-продажи подали документы в областное УФРС, они должны взять расписку о получении документов. В расписке указывается срок регистрации. Стандартная процедура - не более 30 дней. За это время документы проверяют специалисты.

**Подводные камни для покупателя:**

* качество земли (например, она может затапливаться паводками);
* непредоставление информации о том, что участок находится под арестом;
* отсутствие согласия на продажу со стороны супруга владельца участка.

**Сложности:**

* земля находится в долевой собственности;
* относится к охраняемым природным территориям;
* принадлежит владельцу на правах бессрочного пользования;
* есть обременения земельного участка;
* данный участок должен быть изъят для нужд государства.

**Покупка первичной земли**

Государственную землю сейчас практически не покупают. Но если покупатель найден, сначала за разрешением он отправляется в муниципальные или госорганы.

В зависимости от целей приобретения госучастков выделяют такие варианты покупки:

* торги. Только на них можно приобрести государственный участок для индивидуального строительства. В местную администрацию подаются документы, в которых нужно указать желаемую площадь участка, его месторасположение, цель (аренда, собственность). Проще оформить аренду с выкупом по окончании строительства. В этом случае вы экономите средства, так как покупать будете не по рыночной, а по кадастровой стоимости;
* вступление в объединения граждан-дачников. Администрация поставит вас на учет;
* получение приусадебного участка для личного подсобного хозяйства. Вы должны подать в местные органы власти заявление. Там решат вопрос о предоставлении участка. В случае отказа заявителя уведомляют письменно, отказ можно обжаловать в суде.