

Особенности продажи и приобретения загородных земельных участков



Земельные участки — основной компонент недвижимого имущества.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ) одним из основных принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, которые следуют судьбе земельных участков.



Земельный участок с точки зрения Гражданского и Земельного кодексов.



Необходима
синхронизация
однородных
отношений
регулирующих
разные нормы
права.



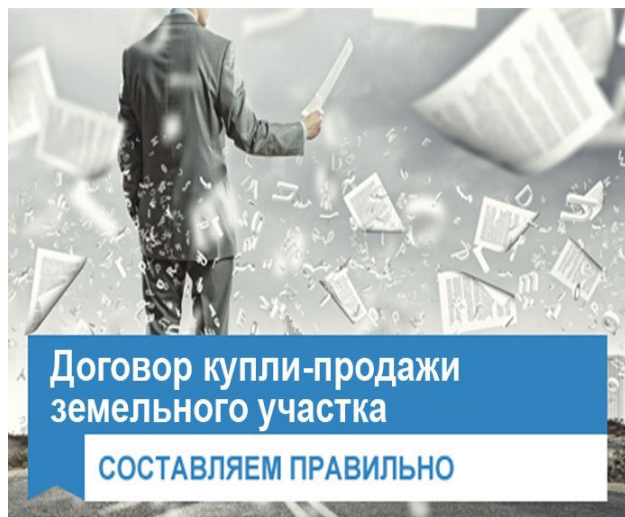
Соблюдение закона и внимание к деталям - залог успешной сделки!



Подлинность сделки. Сделка может быть признана недействительной в соответствии со статьей 37 Земельного кодекса Российской Федерации.



В купчей должны быть указаны:



- кадастровый номер;
- площадь;
- назначение;
- вид разрешенного использования
- данные, определяющие
расположение недвижимости на
земельном участке либо в составе
другого недвижимого имущества,
(ст. 554 ГК РФ);
- стоимость,
(ст 555 ГК РФ, п. 3 ст. 424 ГК РФ).

С 01.01.2016 г нотариальному удостоверению подлежит только
отчуждение долевой собственности.



При покупке доли земельного участка,
особенно участков из земель
сельскохозяйственного
назначения,



следует обратить внимание на:



- число собственников
- наличие чётких границ
- является ли пай частью уставного капитала



Не следует забывать и об уплате налогов.
Ставка для резидент РФ -13% ,
для нерезидента – 30 %
от цены, указанной в договоре купли-продажи.



Чтобы освободиться от уплаты налога,
необходимо владеть участком более 5 лет

«Дачная амнистия».

Владелец может зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на земельный участок, предоставленный ему до 30 октября 2001 года.



Сроки действия дачной амнистии не установлены



Все ошибки в государственном кадастре недвижимости делятся на два типа:

техническая ошибка - описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка. Исправляется в течение 5 рабочих дней с момента обнаружения.

Кадастровая ошибка – это воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

Исправляется в течение 20 рабочих дней с момента обнаружения.

В целом количество сделок, связанных с куплей - продажей земли постепенно увеличивается, система совершенствуется.

Этот факт дает надежду на устранение споров между Гражданским и Земельным кодексом, усовершенствование кадастровой системы.

Но в идеальном варианте не стоит пренебрегать услугами квалифицированных специалистов, обладающих знаниями и достаточным опытом, позволяющими избежать возможных ошибок.



Доклад читала

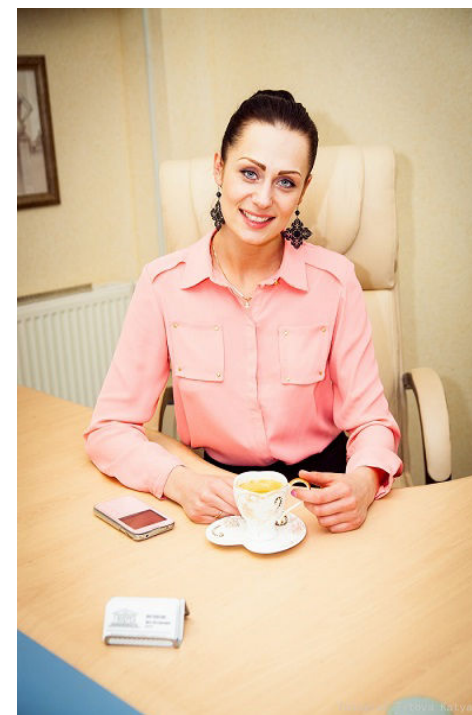
Квятковская

Инга Витальевна

Ведущий специалист

ООО «ГАЛЕРЕЯ НЕДВИЖИМОСТИ»

г. Череповец



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЁР САЙТА

