

Оформление купли-продажи дачного участка. Кто же собственник?

Автор: Александр Платов
28.12.2009 10:28

Дачный рынок недвижимости имеет одну характерную для настоящего времени особенность – сомнительное правовое положение.

В советские времена в садоводческих товариществах дачные участки выделялись гражданам в соответствии с актами, изданными органами местного самоуправления. Парадокс заключается в том, что эти акты в настоящее время не являются документами, подтверждающими право собственности на землю. Поэтому все оформленные в те времена подобные документы или сделки по купле-продаже дачных участков не могут сейчас считаться полноценными, а то и законными.

Ведь продавался дачный участок зачастую таким образом. Продавец заходил к председателю дачного товарищества, ставил бутылку коньяка и сообщал о продаже своего участка. После этого новоиспеченного владельца без каких-либо проблем вносили в списки членов кооператива, и таким образом сделка была совершена.

Закон, принятый в 2006 году и прозванный населением «дачной амнистией», внес в порядок оформления купли-продажи дачных участков серьезные коррективы. В частности, он обязал всех хозяев дач по-новому оформить свою дачную недвижимость в собственность. Это положение Закона распространяется на дома и другие капитальные объекты (например, гаражи), построенные на участке, выделенном для индивидуального жилищного строительства.

По оценкам столичных риэлторов, «дачной амнистией» воспользовались только 30% хозяев участков. Это преимущественно владельцы наиболее дорогих дач в ближнем Подмосковье или те, кто поспешил узаконить увеличенную ранее самозахватом площадь своего надела. Оформляют дачные участки в собственность также для последующего дарения, передачи по наследству или продажи.

Остальные владельцы пока не спешат с переоформлением. Несмотря на некоторое упрощение этой процедуры, она все равно достаточно сложная и дорогая. Не все желают тратить время на сидение в очередях и платить приличные суммы за межевание участка, а старые люди вообще не знают, как к этому подступиться.

Поэтому желающим купить дачный участок в большинстве случаев придется иметь дело с хозяевами незаконных владений. На руках у них находится разве что свидетельство, выданное местным административным органом, а то и вовсе садовая книжка с печатью садового кооператива. А это означает, что все сделки с таким «набором» документов представляют неоправданный риск для покупателя.

Конечно, переоформление дачного участка может быть оформлено по правилам, которые предусмотрены в садовом товариществе. Но последствия такой купли-продажи

Оформление купли-продажи дачного участка. Кто же собственник?

Автор: Александр Платов
28.12.2009 10:28

тоже могут быть чреватые негативными последствиями, особенно если сменится председатель товарищества или изменятся списки садоводов.

Оформление купли-продажи дачного участка может предусматривать выдачу продавцом генеральной доверенности, которая дает покупателю возможность самому переоформить право собственности на дачный участок. Однако, имея на руках такую бумагу, купивший недвижимость все равно не является ее владельцем. Ему надо будет оформить сделку дарения или купли-продажи от имени бывшего хозяина. Причем сам себе этот дачный участок он продать не сможет. Единственный выход – «продать» его своему ребенку, жене или родственнику. Если этого не сделать, то продавец останется официальным собственником участка.

Даже если дачный участок был выделен по постановлению местной поселковой администрации, все равно оформлять его куплю-продажу рискованно. Дело в том, что в советские времена полномочиями на выделение земли обладали не все сельские округа, и многие их постановления по этому вопросу не являются легитимными.

Поэтому, если вы все же купили неоформленный дачный участок, то единственной возможностью стать его законным владельцем является обращение в суд. Следует подать иск на установление права владения дачным участком либо на признание права на его приватизацию. С решением суда можно смело идти в муниципальный орган, который занимается оформлением земельных участков.

Самая правильная защита от юридических сложностей и рисков при покупке дачного участка будет заключаться в том, чтобы продавец сам сначала оформил на него право собственности, а уж потом выставлял свою недвижимость на продажу.