

# Какие документы нужны для продажи дома с земельным участком?



Провести процедуру оформления продажи городской квартиры всегда гораздо проще, чем собрать документы на продажу дома с земельным наделом. Обычно сделки с землей характеризуются многочисленными разрешениями, планами и подтверждениями, которые необходимо получить.

Если вы собрались осуществлять операцию купли-продажи недвижимого объекта с участком земли, тогда каждая из сторон должна отнестись к этой сделке с максимальной серьезностью и тщательно проверить все документы, которые были собраны, чтобы в дальнейшем избежать серьезных проблем.

Часто в бумагах можно обнаружить недостоверную информацию о том, в каком именно состоянии находится дом, какова площадь участка и т. д.

## Какие документы нужны для продажи дома с участком

Следует отнестись с максимальной внимательностью к тому факту, что частный дом напрямую связан с земельным наделом, на котором он располагается.

Согласно закону, у продавца дома должно быть право собственности на эту землю, и составление договора купли-продажи должно быть осуществлено с указанием всех многочисленных строений и участков, которые на нем располагаются.

Этот строительный комплекс на земельном участке принято называть домовладением, и он включает в себя обычно еще и гараж с подсобными помещениями и различными пристройками.

**У продавца должны быть на руках все необходимые бумаги, благодаря которым он может распоряжаться недвижимым имуществом:**

- право собственности на жилье;
- документация на земельный надел;
- технический паспорт на строение.

**Собирая документы, стоит обратить пристальное внимание на такие важные моменты:**

- бумаги должны быть предоставлены в оригинальном виде. Нельзя подписывать договор, если вторая сторона обещает добавить немного позже недостающие документы;
- никаких ошибок в документах быть не должно. Обязательно стоит внимательно изучить все «мелочи»: информацию о площади дома, пометки в фамилиях, исправление месторасположения;
- данные техпаспорта и земельного акта участка должны обязательно на все 100% соответствовать сведениям, которые ранее были внесены в свидетельство о праве собственности и тому, какими они есть на самом деле;
- вся документация на право собственности проходит процесс регистрации в органах юстиции.

**Основные документы, без которых вам не удастся совершить сделку купли-продажи дома с участком:**

- свидетельство о госрегистрации права собственности на жилье и земельный надел;
- основание для осуществления выдачи свидетельства о праве собственности. В такой роли может выступать договор купли-продажи, приватизации, ренты, дарения, судебное решение либо же свидетельство о вступлении в наследование;

- клиент должен убедиться в том, что недвижимое имущество появилось у него законно;
- кадастровый паспорт на угодье. Право собственности может быть уже зарегистрировано, тогда смело исключайте кадастровый паспорт из списка обязательной документации;
- паспорт, его копии и личные данные каждого участника, который причастен к сделке. Прилагаются свидетельства о рождении несовершеннолетних детей;
- в паспортном столе необходимо взять справку, в которой будет указан каждый член семьи, который зарегистрирован в доме. Если в числе зарегистрированных лиц числятся те, которые к собственникам никак не относятся, они должны отправиться к нотариусу и дать письменное обязательство с заверением выписаться в кратчайшие сроки;
- владелец жилья и земли может состоять в браке, ему необходимо получить согласие своего супруга, которое заверяется у нотариуса. Дом может перейти к продавцу по наследству либо же получен в дар, тогда такое согласие совершенно не обязательно получать;
- если есть несовершеннолетние собственники в семье, стоит обратиться в органы опеки и заручиться разрешением на продажу недвижимого имущества;
- покупка доли в доме обязует продавца поставить в известность других собственников имущества. Если они отказываются от покупки доли, то обязательно это нужно подтвердить письменно с помощью специального отказа, заверенного у нотариуса;
- покупатель обязан получить согласие своего супруга (супруги) на покупку недвижимого объекта;
- если дом был зарегистрирован в БТИ, а не в государственных органах, тогда необходим кадастровый паспорт;
- право собственности, которое возникло до 1998 года в обязательном порядке должно быть зарегистрировано в БТИ, земельный надел оформляется в земельном комитете либо же в местной администрации;
- продажа по доверенности подразумевает под собой

получение нотариального заверения, в котором содержится перечень всех доверенных действий;

- недвижимость может находиться в залоге, тогда со стороны залогодержателя должно быть предоставлено разрешение на продажу.

На самом деле, со стороны только кажется, что продать половину имущества просто. В таком деле есть одна ключевая особенность под названием приоритет покупки половины дома, который принадлежит владельцам второй половины. Это закрепляется в ст.250 ГК.

**Перед процедурой продажи необходимо отправить письменное уведомление хозяевам второй части дома о том, какие именно были приняты условия сделки, стоимость и т. д. У владельцев есть 10 дней, чтобы рассмотреть такую бумагу и в письменном виде выразить отказ либо же согласие на приобретение части дома, которая им не принадлежит.**

Поможет составить такое уведомление компетентный человек – нотариус. Если владельцы второй части строения согласны с его приобретением на выдвинутых условиях, тогда составлять и отправлять уведомление нет никакого смысла. Список необходимой документации для заключения договора можно считать идентичным.

Ключевое требование по вопросу оформления договора о продаже: он должен быть заверен нотариусом с подписями двух сторон.

**Форму договора можно выбрать произвольную, однако обязательно стоит указать в ней такие важные данные:**

- название документа;
- обоснование;
- когда и где был составлен документ;
- личные данные участников;
- реквизиты каждой из сторон;
- описание жилого и земельного надела отдельно;
- в жилой дом входит описание: адреса, назначения, площади, свидетельства о собственности;

- опись земли подразумевает под собой указание местоположения, площади, кадастрового номера, документов на право владения землей, если нет кадастрового номера, и это обязательно стоит указать;
- прописать стоимость имущества, с разбивкой на землю и дом.

**Если была оформлена единая купчая на жилье и земельный надел, то в нее следует вносить описания каждого из объектов, который идентифицируется по отдельности.**

Если вы приняли окончательное решение осуществить продажу дома, тогда необходимо сделать оценку его стоимости. Можно самостоятельно оценить дом, при этом учесть стоимость аналогичных объектов на недвижимом рынке в вашем регионе.

Если провести подобную процедуру самостоятельно не удастся, тогда стоит воспользоваться услугами профессионального оценщика. Покупатель может его пригласить, либо же вы сами. После того, как будет определена стоимость объекта, следует второй этап под названием «заключение договора».

**В нем необходимо указать такую важную информацию:**

- предмет договора. Описать его необходимо максимально подробно, насколько это, возможно: в каком городе находится, на какой улице, номер дома, площадь, регистрация в техпаспорте и т. д.;
- цена. Стоимость можно указать в рублях, либо же в иностранной валюте. При этом следует помнить о том, что при указании стоимости в иностранной валюте обязательно необходимо произвести расчет в рублях по курсу ЦБ РФ в день проведения оплаты.

Если какой-то из документов отсутствует, тогда можно заключить предварительный договор купли-продажи дома.

**В предварительном договоре обязательно должна быть указана:**

- информация об объекте;
- его стоимость;
- сроки заключения основного договора.

**Процедура оформления договора определяется в строгом порядке с формой расчета, который можно осуществлять:**

- наличными средствами. Обычно это происходит в день подписания документа. Заранее необходимо определиться с банком, в котором будет подписан договор. После этого денежные средства поступают в ячейку. Банк обязан заранее оповестить об условиях открытия ячейки;
- безналичный расчет. В договоре прописывается расчетный счет продавца. После того как будет подписан договор денежные средства переводятся покупателем на этот счет.

**Может быть задействован третий вариант – рассрочка при оплате недвижимого имущества. В таком случае необходимо указать точные даты, когда были осуществлены платежи, и регистрация сделки происходит с обременением.**

Это свидетельствует о том, что у покупателя право собственности не перейдет до того момента, пока все расчеты не будут осуществлены. Регистрация происходит в Росреестре в течение 14 дней с момента подачи документов. После регистрации имущества и переходе права на него к покупателю не стоит забывать о составлении акта приема-передачи жилища.