

Какие документы нужны для продажи земельного участка?

[Главная](#) » [Земля](#) » Какой необходим пакет документов для продажи земельного участка?



Продать участок земли возможно только на основании договора купли – продажи.

Полученное право собственности новый владелец в последующем должен оформить с помощью регистрационного органа, представив установленный законом пакет документов.

Для того, что бы оформленная сделка, не могла быть признана недействительной, участники соглашения, также должны подготовить требуемые документы.

Какие документы необходимы для продажи земельного участка?

Земельные участки определены в качестве объектов недвижимости гражданским законодательством. В соответствии с этим положением их реализация должна быть осуществлена в предусмотренном для недвижимых объектов порядке.

Однако необходимо помнить, что сделки, в которых в качестве объектов выступает земля, имеет ряд своих нюансов.

В первую очередь специалисты рекомендуют, осуществить проверку наличия всех правоустанавливающих документов на землю.

Проверка этих сведения требуется для того, что бы не быть обманутым человеком, который не имеет права распоряжаться землей. Большое значение имеет наличие технической документации, кадастровых документов, сведений о том, что бы

произведено в установленном порядке межевание участка земли.

Анализируя практику можно сделать вывод о том, что наиболее часто встречающейся проблемой при оформлении соглашений является отсутствие свидетельства о собственности или другого документа, при наличии которого можно сделать вывод о наличии у продавца прав по распоряжению имуществом.

Продажа земельного участка и последующий переход прав на него к другому лицу, на сегодняшний день возможен только в том случае, когда ранее права продавца было зарегистрировано в предусмотренном для этого порядке, в соответствующем государственном реестре.

В случае, когда эта процедура не была осуществлена продавцом, то у него право по распоряжению не возникло, и соответственно отчуждать данный участок земли он не имеет права, до того момента пока не зарегистрирует права собственника и не получит соответствующее свидетельство.

Итак, для продажи земельного участка собственники должны собрать следующий пакет документов:

Наименование	Примечания
Паспорт	Копия, удостоверенная нотариусом
Документ, имеющий данные о праве распоряжения участком, содержащий данные о статусе земли (ИЖС, садоводство и так далее)	Свидетельство о наследовании, Решение судебного органа
Кадастровые документы	Оформляется в Россреестре по месту расположения участка
Справка о том, что был уплачен налог на землю	Выдают районные административные органы
Кадастровая выписка	

При наличии жилой постройки, документ из регистрационного органа о прописанных лицах	При наличии
Документ об осуществлении межевания	Обязательно наличие подписей владельце соседних участков
Техническая документация	Выдается органами БТИ
Документ об отсутствии на территории возведенных построек	Выдается сотрудниками БТИ
Разрешение супруга на оформление сделки	Заверяется нотариально

На сегодняшний день, определение стоимости участка земли, который продается, осуществляется не только собственником, но и оценщиком, который определяет рыночную и кадастровую стоимость недвижимого объекта.

Выделяют несколько обстоятельств, которые могут повлиять на установление цены:

- Площадь участка;
- Расположение (на сколько далеко от центра, насколько близко от дороги и так далее);
- Наличие различных коммуникаций, обслуживающих данную землю;
- Форма осуществления управления этой землей;
- Наличие строения на земле, а также их статус;
- Экологические и ландшафтные особенности.

Один из документов, от которого зависит признание сделки действительной или не порождающей никаких юридических прав и обязанностей является свидетельство о собственности продавца участка земли.

Если такой документ есть, то далее собирается техническая и кадастровая документация,

Сотрудники этой службы проведут повторное межевание, если

такового не было, услуга платная и её стоимость будет зависеть от сроков проведения, оформляется заявление на определение границ, участка, который продается.

После этого составляется соглашение о продаже земли. Случае, что некоторые соглашения сопровождаются внесением авансовых платежей и заключением предварительного договора купли – продажи.

Обратите внимание на то, что если авансовые платежи были переданы, то такая передача и их получение должно быть удостоверено нотариусом.

Перед тем как подписывать соглашение следует определить способ передачи средств (в наличной или безналичной форме) и размер авансового платежа.

Регистрация продажи

Для того, что бы соглашение было признано действительным, его необходимо зарегистрировать в Россреестре. Для регистрации необходимо подготовить соответствующий пакет документов, как покупателем, так и продавцом участка.

В перечень сведений включены:

- Документы, удостоверяющие личность сторон соглашение (в случаях, когда вместо стороны участвует представитель, необходимо заверенная нотариальным способом доверенность, на совершение сделки);
- Заявление, заполненное продавцом земли;
- Соглашение о купле – продаже (количество экземпляров должно быть три, все документы должны быть подписаны двумя сторонами);
- Документы, подтверждающие права продавца на передачу земли;
- Кадастровые и технические документы на участок;
- При наличии супругов, их заверенные согласия на отчуждение земли и на приобретение участка в

собственность от каждой стороны соответственно, в случаях, когда лицо расторгнуло брак, документ который подтверждает это;

- Квитанция об уплате государственного сбора.

Процедура внесения данных в специальный реестр осуществляется в течение одного месяца. В случае, когда данные представлены не все, этот срок увеличивается.

Представление сведений должно осуществляться одновременно участниками соглашения. Сотрудником, выдается расписка о принятии информации, в которой должна быть подпись и указание на должность специалиста.