

Какие документы нужны при покупке земельного участка?

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



После того, как лицо приняло решение приобрести участок земли, необходимо ознакомиться с информацией о процессе приобретения прав на него. На рынке недвижимости часто встречаются случаи обмана, поэтому необходимо знать весь процесс оформления подобной сделки.

Какие нужны документы для приобретения земельного участка у собственника?

Для того, что бы приобрести права на участок земли, заинтересованное лицо, должно подготовить необходимый пакет документов:

1. Национальный документ, удостоверяющий личность (продавца и покупателя);
2. Документ, который подтверждает обладание продавцом, правами собственника на этот участок земли (свидетельство о собственности, решение суда, свидетельство о наследстве);
3. Заключение оценщика об определении стоимости продаваемого земельного участка;
4. Документы, свидетельствующие о том, что на участок не наложено обременение или запрет на продажу;
5. При наличии у продавца супруга, необходимо письменное заявление на согласие, которое заверяется нотариально;
6. При наличии у покупателя супруга, необходимо его

письменное согласие на осуществление сделки, заверенное нотариально;

7. Документы, выданные налоговой службой, не запрещающие осуществление сделки.

Указанный перечень является основным, однако в некоторых случаях необходимо предоставление дополнительных сведений.

Если покупка оформляется для последующего жилищного строительства, то пакет документов, для совершения сделки, следующий:

- Документы, указывающие на статус участка земли (под ИЖС), поскольку только при наличии такого документа. в последующем допускается строительство жилого дома;
- Национальные паспорта, как продавца, так и покупателя;
- Документы, свидетельствующие о наличии у продавца прав собственника на продаваемый участок (свидетельство о собственности, решение суда и так далее);
- Документ, свидетельствующий об отсутствии обременений или запретов для его продажи;
- Технический документ на участок;
- Свидетельство, содержащее регистрационные данные земельного участка.

Обратите внимание, не допускается возведение жилых построек на земле, имеющей статус сельскохозяйственной, а также земле, выделенной для ведения садоводства.

В случаях, когда продавец говорит о возможности перевода таких земель в другие категории, рекомендуется проконсультироваться со специалистом, имеющим юридические знания.

Если осуществляется купля – продажа дачного участка, то необходимо подготовить следующие документы:

1. Документы, содержащие сведения о праве отчуждать подобный участок земли;
2. Техническую документацию на участок и постройку,

- расположенную на нем;
3. План участка земли и кадастровые сведения о нем;
 4. Разрешение супруга собственника на отчуждение этого участка, которое составлено в письменном виде и заверено нотариальным способом;
 5. Разрешение супруга покупателя о совершении сделки, направленной на приобретение участка, которое заверено нотариусом;
 6. Документ, со сведениями об отсутствии запретов или ограничений на продажу;
 7. Документы, подтверждающие личность обеих сторон договора.

В тех случаях, когда на участке земли не возведены капитальные постройки, этот факт должен подтверждать документы, выданный БТИ.

Если, какой – либо документ из указанных выше отсутствует, то сделку рекомендуется отложить и не совершать, поскольку в последствии она может быть признана недействительной.

Рекомендуется осуществлять подписание соглашения о передаче прав только тогда, когда сторонами предоставлены все требующиеся документы.

В соответствии с законом продавец обязан осуществить предоставление:

1. Паспорта;
2. Пакета документов об учреждении (юридическим лицам);
3. Доверенности, заверенной нотариусом.

Как узнать, имеет ли вообще продавец право продавать данный земельный участок?

На сегодняшний день, для того, чтобы перестраховать себя, собственник может узнать всю необходимую информацию о предмете сделки в Управлении Россрееста по месту расположения участка земли.

Для этого достаточно запросить выпуск со сведениями об объекте, после оплаты государственного сбора.

Сведение о продавце объекта можно получить, обратившись в налоговую службу по месту проживания этого лица. Обратите внимание, что подобные данные предоставляются также после внесения соответствующих денежных сборов.

Сведения о продавце можно получить в налоговом органе.

Какие документы необходимо предоставить для государственной регистрации прав на земельный участок?

Для того, что бы реализовывать полномочия собственника в полном объеме, требуется зарегистрировать полученные вследствие покупки права. Для этого следует обратиться в Росреестр с необходимыми документами:

1. Документы, которые подтверждают личность. В случае, когда обращается сам собственник необходимо представить паспорт. Если обращается представитель собственника, требуется заверенная нотариусом доверенность на осуществление подобного обращения. Если собственником является юридическое лицо, то следует подготовить документы об учреждении;
2. **Документы об участке земли. К этим документам закон относит:**
 1. Договор о переходе прав;
 2. Документы, свидетельствующие о наличии у продавца прав по распоряжению;
 3. Квитанция об уплате государственного сбора.
3. Кадастровый паспорт и техническую документацию;
4. Обязательным является предоставление согласий супругов сторон договора, о том, что они не против оформления

соглашения. Обратите внимание, признается недействительным такой документ в том случае, когда он не заверен нотариусом в предусмотренном законом порядке. В случае, если стороны расторгнули брачные отношения, требуется предоставление документа о разводе. Когда одной из сторон выступает юридическая организация, закон обязывает предоставлять документ о собрании всех учредителей организации или её собственников, на котором участие в данном договоре было одобрено.

Список полного пакета сведений, которые требуются для осуществления оформления полученных прав в государственном органе, можно получить у сотрудника данного органа, в сети Интернет, а также на информационных стендах.

Факт принятия всех представленных документов, должен подтверждаться выдаче расписки сотрудником, на которой указывается дата принятия и должность с подписью принявшего лица.

Право собственности возникает со дня внесения в реестр всех информационных сведений об участке земли, а также о лице, который его приобрел. Подтверждается возникновение этого права, выдачей документа – свидетельства о праве собственности.