

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Росреестр: инструкция по купле-продаже земельного участка с домом

При купле-продаже жилого дома к покупателю переходит и право собственности на земельный участок. При этом не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем дома, если они принадлежат одному лицу.

Советы по оформлению сделки купли-продажи земельного участка и расположенного на нем жилого дома:

1. Подготовить необходимые документы.

Для заключения договора купли-продажи потребуются паспорт продавца и покупателя; правоустанавливающие документы на жилой дом и земельный участок (документы, на основании которых продавец приобрел право собственности на указанные объекты недвижимости, например договор купли-продажи, договор дарения, акт органа местного самоуправления, свидетельство о праве на наследство или иные документы); документы, удостоверяющие государственную регистрацию права собственности на недвижимость, иные необходимые документы.

Для подстраховки покупатель может попросить у продавца справку о зарегистрированных в жилом доме лицах; документ, подтверждающий отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг.

Чтобы убедиться, что жилой дом и земельный участок находятся в собственности продавца и свободны от обременений, покупатель может заказать «свежую» выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2. Составить договор купли-продажи.

Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. К таким условиям в договоре купли-продажи недвижимости относятся сведения о предмете сделки, цене и о перечне проживающих в жилом доме лиц, сохраняющих право

пользования этим домом после его приобретения покупателем. Договор должен содержать данные, позволяющие определенно установить каждый продаваемый объект недвижимости: адрес, площадь, кадастровый номер, а для земельного участка - также категорию земель и вид разрешенного использования. Кроме того, нужно указать даты и номера регистрации прав собственности продавца в ЕГРН.

Цена земельного участка может быть выделена в договоре отдельно или установлена в составе стоимости жилого дома.

При наличии лиц, проживающих в жилом доме на момент продажи и сохраняющих право пользования домом после его передачи покупателю (например, нанимателей), договор должен содержать перечень этих лиц с указанием их прав на пользование.

В договоре купли-продажи также следует отразить порядок расчетов, сроки освобождения и передачи жилого дома и земельного участка от продавца к покупателю, сведения об имеющихся обременениях (залог, аренда и т.п.) или об их отсутствии.

Договор купли-продажи земельного участка с расположенным на нем жилым домом должен быть заключен в письменной форме и подписан сторонами. Несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность (ст. 550 ГК РФ).

Он не требует обязательного нотариального удостоверения, за исключением сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, либо сделок по отчуждению или договоров ипотеки долей в праве общей собственности на жилой дом и земельный участок, которые подлежат нотариальному удостоверению. Количество экземпляров подписываемого сторонами договора зависит от количества сторон сделки, один экземпляр остается в органе регистрации прав.

3. Регистрация перехода права собственности в Росреестре

Участникам сделки необходимо обратиться в офисы МФЦ, предоставить необходимые документы, оплатить госпошлину.

Если договор удостоверен нотариально, то нотариус сам может направить все документы в электронном виде в Росреестр, не взимая за это дополнительную плату. В этом случае сокращается срок регистрации и размер госпошлины за регистрацию прав для граждан снижается на 30 процентов.

4. Размер госпошлины

За регистрацию права собственности на жилой дом госпошлина составляет 2 000 руб. За регистрацию права собственности на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства, госпошлина оплачивается в размере 350 рублей (в остальных случаях - 2 000 рублей).

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

<http://rosreestr.ru/>

<http://vk.com/public49884202>

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216)