

Купля-продажа земельного участка. Что нужно знать?

Разъясняют специалисты Управления Росреестра по Республике Марий Эл

Договор купли-продажи земельного участка - соглашение, по которому продавец передает покупателю земельный участок, а покупатель обязуется принять и оплатить его на условиях договора.

Для того чтобы оформить сделку необходимо убедиться, что продавец является собственником участка и участок не заложен, на нем нет арестов, он не обременен правами третьих лиц, одним словом, участок должен быть чистым. Для этого надо заказать выписку из ЕГРН на данный земельный участок в любом близлежащем офисе МФЦ.

Далее необходимо заключить договор купли-продажи. В договоре купли-продажи земельного участка указываются те же существенные условия, что и в договоре купли-продажи любого объекта недвижимости: предмет (земельный участок, адрес, кадастровый номер, площадь) и цена.

Кроме того, в договоре нужно отразить имеется ли на земельном участке какой-либо объект недвижимости, так как действующим законодательством предусмотрено отчуждение земельного участка вместе с находящимися на нем зданиями, строениями.

Договор купли-продажи заключается в простой письменной форме. Обязательного нотариального удостоверения не требуется, за исключением следующих случаев: если продавцом является несовершеннолетний или гражданин, признанный ограниченно дееспособным, а также, если осуществляется сделка по отчуждению или договор ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

Следующим шагом является регистрация перехода права в Росреестре.

Для этого необходимо представить в МФЦ ряд документов: 1) заявление на регистрацию перехода права собственности и регистрацию права собственности за покупателем;

2) договор купли-продажи земельного участка, как правило, в трех экземплярах;

3) паспорта участников сделки, (в случае, если документы подает представитель, необходимо представить нотариальную доверенность с соответствующими полномочиями);

4) нотариально заверенное согласие супруга (супруги) продавца на отчуждение участка (если участок приобретался в период брака);

5) акт приема-передачи.

Также необходимо оплатить госпошину. Размер госпошины при регистрации права собственности на земельный участок для физических лиц

составляет (пп. 22, 24, 25 п. 1 ст. 333.33 НК РФ; Письмо Минэкономразвития России от 20.04.2017 N Д23и-2207):

- 350 руб. в отношении участка для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства, а также участка с равнозначным видом разрешенного использования либо участка из категории земель сельскохозяйственного назначения иных видов разрешенного использования;

- 2 000 руб. - в иных случаях, для юридических лиц - 22000 руб.

Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах по истечении пяти дней с даты подачи заявления орган регистрации прав возвращает заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения (ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

Срок регистрации составит 9 рабочих дней с даты приема документов в МФЦ.

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН, а также специальной регистрационной надписью на договоре купли-продажи.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления

Росреестра по РМЭ

тел./факс (8362) 68-88-04

<https://rosreestr.ru>

e-mail: 12press_rosreestr@mail.ru

<https://vk.com/rosreestr12>