

Дом и земельный участок: Общая правовая судьба, независимый характер правоустанавливающих документов

В Управлении Росреестра по Кемеровской области ответили на актуальные вопросы продажи жилого дома с земельным участком

Оформление документов при продаже жилого дома с земельным участком имеет некоторые особенности связанные с тем, что жилой дом неразрывно связан с земельным участком, соответственно, их продажа должна осуществляться одновременно (за исключением случаев, прямо предусмотренных законом).

При этом распоряжение домом и земельным участком может осуществляться по одному договору, но при подготовке договора купли-продажи будут использоваться самостоятельные документы на дом и земельный участок.

Несмотря на общую правовую судьбу, правоустанавливающие документы дома и земельного участка имеют независимый характер, поскольку данные объекты недвижимости подлежат разделному кадастровому учету. Если для заключения договора купли-продажи потребуется обновить документацию на жилой дом или земельный участок, это можно сделать отдельно для каждого из указанных объектов.

Общедоступные сведения об объектах недвижимости можно получить на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru в разделе «Электронные услуги» или в МФЦ.

К заявлению о государственной регистрации прав на жилой дом и земельный участок в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон) прилагаются следующие документы:

1) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);

2) документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

3) иные документы, предусмотренные Законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Документы для продажи жилого дома и земельного участка на стадии оформления договора будут включать в себя:

- свидетельство о праве (до июля 2016 года) или выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), которая содержит все основные сведения об объекте недвижимости: информацию о зарегистрированных правах, о наличии ограничений (обременений) прав, сведения о существующих правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении объекта недвижимости и отметках о возражении в отношении зарегистрированного права на него);

- кадастровый паспорт на жилой дом и земельный участок (с января 2017 года вместо паспорта также выдается выписка из ЕГРН);

- паспорта всех собственников объекта недвижимости.

Для продажи жилого дома и земельного участка при обращении в орган регистрации прав потребуются следующие документы:

- заявление от продавца и покупателя для осуществления регистрационных действий;

- договор купли-продажи на жилой дом и земельный участок, подписанный обеими сторонами;

Представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, не требуется, заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

Если осуществляется отчуждение недвижимости, на которую установлена общая долевая форма собственности, нужно удостоверить такой договор в нотариальной конторе. Если данное требование не соблюдено, сделка будет приостановлена, а в дальнейшем в регистрации может быть отказано, так как со 02.06.2016, согласно статье 7 Федерального закона от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» все сделки по отчуждению долей, производятся только в нотариальной форме.

Представить документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области для государственной регистрации прав на жилой дом и земельный участок можно:

- в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр согласно перечню подразделений органа регистрации прав и многофункциональных центров, который опубликован на официальном сайте Росреестра.

- в электронной форме

- направить по почте.

При отправке документов по почте подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, сделка с жилым домом и земельным участком должна быть нотариально удостоверена, к заявлению прилагается копия документа, удостоверяющего личность (паспорта) (часть 12 статьи 18 Закона).

При представлении документов лично или через МФЦ необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность заявителя (паспорт) (часть 8 статьи 18 Закона).

Документы, представленные в электронной форме, должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя (пункт 2 части 1 статьи 18 Закона). В случае представления заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством отправления в электронной форме такие заявление и документы представляются путем заполнения формы заявления, размещенной на едином портале государственных услуг www.gosuslugi.ru, официальном сайте Росреестра, с прикреплением соответствующих документов.