

**14.06.2022**

**Что нужно учесть при покупке земельного участка?**

На вопрос отвечает начальник отдела регистрации земельных участков Управления Росреестра по Томской области ***Анастасия Юркевич:***

- Собственник земельного участка вправе распорядиться им по своему усмотрению, в том числе продать, если такой земельный участок не исключен из оборота или не ограничен в обороте и в отношении него осуществлен государственный кадастровый учет.

При этом, если право на земельный участок возникло до 31.01.1998, государственный кадастровый учет и регистрация ранее возникшего права на такой земельный участок могут быть осуществлены одновременно с государственной регистрацией перехода прав на него на основании договора купли-продажи.

Следует учесть, что не допускается передача прав собственности земельного участка без находящегося на нем здания или сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Чтобы убедиться, что продавец является собственником земельного участка и на момент совершения сделки земельный участок свободен от обременений и ограничений его использования, запросите у продавца следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы, на основании которых возникло право собственности продавца на земельный участок (например, акт органа государственной власти или местного самоуправления о предоставлении земельного участка, договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве на наследство и т.д.). До 15.07.2016 проведенную государственную регистрацию права собственности подтверждало свидетельство о государственной регистрации права собственности, а с указанной даты - выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).
2. Выписку из ЕГРН, содержащую сведения о земельном участке, в том числе о его характеристиках и наличии или отсутствии ограничений и обременений. Рекомендуем запросить выписку в офисах МФЦ или в электронном виде через сайт Росреестра (https://rosreestr.gov.ru) самостоятельно для дополнительной проверки данных сведений. Такая выписка предоставляется любому заинтересованному лицу за плату.

Кроме того, на официальном сайте Росреестра любое лицо бесплатно в режиме онлайн может просмотреть общедоступные сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в ЕГРН, в том числе сведения о форме собственности, а также о дате и номере государственной регистрации права, ограничения, обременения и виде такого права (ограничения, обременения). Исключение составляют сведения об объектах недвижимости, доступ к которым ограничен законодательством РФ, а также сведения о правообладателях объектов недвижимости, в том числе об их персональных данных.

1. Нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на совершение сделки, если земельный участок приобретен в браке и является совместно нажитым имуществом.

Договор купли-продажи земельного участка должен быть заключен в письменной форме и подписан сторонами. Несоблюдение этого условия влечет недействительность договора.

В договоре купли-продажи необходимо указать данные, позволяющие определенно установить продаваемый земельный участок: кадастровый номер, точный адрес, площадь, категорию земель и вид разрешенного использования. Также желательно указать сведения о правоустанавливающих документах продавца, дате и номере государственной регистрации права собственности продавца в ЕГРН.

Также необходимо определить цену земельного участка и предусмотреть порядок расчетов между сторонами. При этом следует учесть, что установлен особый порядок расчетов по сделкам с недвижимостью в случае приобретения недвижимого имущества резидентами (лицами, имеющими гражданство РФ, а также постоянно проживающими в РФ на основании вида на жительство иностранными гражданами и лицами без гражданства) у лиц иностранных государств из [Перечня](consultantplus://offline/ref=8C84DA515E544E2EFB69BF048692FED506B8BBD9518989A4F616DA4CEA21183A178F5C2D45AD3CE80C4E27BC923BC357F1BC13C5CACFD783Y743K), утв. распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 N 430-р.

В обязательном порядке подлежат указанию в договоре сведения о наличии ограничений в использовании или обременений земельного участка (например, ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий).

Так, реестр границ ЕГРН постоянно наполняется сведениями о границах зон с особыми условиями использования территорий (охранные, санитарно-защитные, водоохранные, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и пр.).

В связи с этим, расположение земельного участка (полностью или частично) в границе (границах) зон с особыми условиями использования территорий порождают ограничения прав использования земельным участком для его правообладателя.

Обязательное нотариальное удостоверение договора купли-продажи земельного участка законом не предусмотрено, за исключением, в частности, сделок по отчуждению:

1. земельного участка, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;
2. долей в праве общей собственности на земельный участок (кроме, к примеру, отчуждения всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке).

Переход права собственности на земельный участок по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации.

Для этого необходимо представить в установленном порядке в Управление Росреестра заявление и необходимые документы.

Предоставить необходимые для осуществления государственного кадастрового учета документы возможно:

- лично либо через представителя с соответствующим заявлением через МФЦ, либо при выездном приеме в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Томской области. С графиком работы  отделов МФЦ можно ознакомиться на сайте <http://www.md.tomsk.ru>. Региональный центр телефонного обслуживания: 8-800-350-08-50, 602-999;

- посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в электронной форме через Интернет, в том числе через Единый портал госуслуг или сайт Росреестра.

Если договор удостоверен нотариально, заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы обязан представить в Управление Росреестра нотариус, при условии что стороны сделки не возражают против этого и в ЕГРН отсутствует запись о наличии заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя (его законного представителя).

В остальных случаях документы представляются гражданами самостоятельно.

Если договор удостоверен нотариально, то с заявлением о государственной регистрации может обратиться любая сторона сделки.

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН, которая может быть направлена в электронной форме, а также до 29.06.2022 года специальной регистрационной надписью на договоре купли-продажи.