****

**Управление Росреестра по Красноярскому краю: как оформить дом и земельный участок под ним?**

В соответствии с требованиями действующего законодательства дом и земельный участок являются самостоятельными объектами недвижимого имущества, права на которые подлежат обязательной государственной регистрации. При отсутствии зарегистрированных прав на указанные объекты недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН) отчуждение невозможно.

При этом, не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения, в случае если они принадлежат одному лицу, т.е. земельный участок должен отчуждаться вместе с расположенным на нем домом.

**Примерный перечень документов, необходимый для приобретения земельного участка и дома**

Право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи.

Договор купли-продажи заключается между актуальным собственником объекта недвижимости (земельного участка и дома) и покупателем. Договор может быть заключен как в простой письменной форме, так и в нотариальной форме (на усмотрение сторон сделки).

В случае, если земельный участок и дом принадлежат на праве долевой собственности нескольким лицам, то при продаже одной (нескольких) из долей в праве общей долевой собственности на земельный участок и дом иному лицу, такой договор купли-продажи подлежит обязательному [нотариальному удостоверению](consultantplus://offline/ref=69B9DA90FEDAE81FBC96813008A5CA126A8EFA2EBA01800CB14EE8CAA1D9EE6E87CF023EBBA4C4FE63360BD43338B86B16F53B76BF911F40H3I0B).

Нотариальное удостоверение договора купли продажи требуется также в случае, если земельный участок и дом, либо доля в праве собственности на указанные объекты, принадлежат несовершеннолетнему гражданину.

Сделка по отчуждению земельного участка и дома может быть совершена как лично правообладателем, так и его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок и дом, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости необходимо представить следующие документы:

- заявление о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок и дом (представляется лицом, отчуждающим названные объекты);

- заявление о государственной регистрации права собственности на земельный участок и дом (представляется лицом, приобретающим названные объекты);

- договор купли-продажи земельного участка и дома (не менее чем в двух подлинных экземплярах, один их которых возвращается правообладателю, второй – помещается в реестровое дело (если он составлен в форме документа на бумажном носителе и нотариально не удостоверен).

Если договор купли-продажи нотариально удостоверен с заявлениями о государственной регистрации перехода права и права собственности на земельный участок и дом может обратиться нотариус или любая сторона нотариально удостоверенной сделки (либо продавец, либо покупатель).

Нотариально удостоверенный договор представляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю.

В случае, если отчуждаемый земельный участок и дом является совместной собственностью супругов (был приобретен продавцом в период брака по возмездной сделке в отсутствие заключенного между супругами брачного договора), то во избежание внесения в ЕГРН в порядке записи о совершении сделки без необходимого в силу закона согласия супруги, необходимо представить нотариально удостоверенное согласие супруги правообладателя на отчуждение земельного участка и дома, являющихся совместной собственностью супругов.

Если отчуждаемый земельный участок и дом на момент отчуждения находятся в залоге, то на государственную регистрацию перехода права собственности должно быть представлено согласие залогодержателя.

Если отчуждаемый земельный участок и дом (доля в праве) принадлежат на праве собственности несовершеннолетнему гражданину, то отчуждение объектов возможно только при наличии согласия органов опеки и попечительства.

За государственную регистрацию права собственности на приобретаемые объекты покупателем должна быть уплачена государственная пошлина.

По общему правилу государственная пошлина за регистрацию права собственности за приобретаемый объект недвижимости должна быть уплачена физическим лицом в размере 2000 рублей за каждый объект недвижимости.

В случае, если приобретаемый земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, то размер государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на земельный участок составит 350 рублей, а за государственную регистрацию права собственности на приобретаемый дом, расположенный на данном земельном участке- 2000 рублей.

Указанный перечень документов не является исчерпывающим, так как в процессе проведения правовой экспертизы документов могут быть затребованы и иные, необходимые для государственной регистрации документы.

**На что обратить внимание при покупке земельного участка и дома?**

Следует отметить, что в настоящее время действующим законодательством не установлена обязанность собственника определять границы принадлежащего ему земельного участка (межевать земельный участок), а также отсутствует запрет на распоряжение (отчуждение) земельного участка границы которого не определены.

Кроме того, Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" не содержит в числе оснований для приостановления государственной регистрации права собственности, перехода права собственности на земельный участок отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, а также каких-либо сроков, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Если границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, они являются ориентировочными, в связи с чем, однозначно определить местонахождение земельного участка на местности не представляется возможным.

В такой ситуации не исключены злоупотребления смежных землепользователей (например, при установлении границ принадлежащих им земельных участков увеличение площади такого земельного участка за счет земельного участка, границы которого не установлены), судебные споры с владельцами соседних (смежных) земельных участков, а также самовольный захват земельного участка (части земельного участка) со стороны других лиц.

Пресс-служба Управления Росреестра по Красноярскому краю:

тел.: (391)2-226-756

е-mail: pressa@r24.rosreestr.ru

сайт: https://www.rosreestr.ru

«ВКонтакте» http://vk.com/to24.rosreestr

«Instagram»: rosreestr\_krsk24