

ПРОДАЖ БУДИНКУ ТА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Перелік документів для продавця

Шановний продавцю!

Для підготовки та нотаріального оформлення договору купівлі-продажу житлового будинку та земельної ділянки прошу підготувати такі документи:

1. Паспорт громадянина України або інший документ, що посвідчує особу.
2. Реєстраційний номер облікової картки платника податків (РНОКПП).
3. Документ, що підтверджує право власності на житловий будинок, якщо такий документ видавався, зокрема:
 - договір купівлі-продажу;
 - договір дарування;
 - свідоцтво про право на спадщину;
 - свідоцтво про право власності;
 - договір міни;
 - рішення суду;
 - інший документ, на підставі якого виникло право власності.

Якщо право власності зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно без видачі окремого паперового документа, відповідні відомості перевіряються нотаріусом у Реєстрі.

4. Документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку, якщо такий документ видавався, зокрема:
 - державний акт на право власності на земельну ділянку;
 - договір купівлі-продажу;
 - договір дарування;
 - свідоцтво про право на спадщину;
 - рішення суду;
 - інший документ, на підставі якого виникло право власності.
5. Кадастровий номер земельної ділянки.

Відомості про земельну ділянку повинні міститися у Державному земельному кадастрі. За необхідності нотаріус може уточнити, які додаткові відомості або документи щодо земельної ділянки необхідно підготувати.

6. Технічний паспорт на житловий будинок — за наявності та/або за необхідності.

Особливо це актуально, якщо є розбіжності у площі чи характеристиках будинку, проводилася реконструкція, перепланування, добудова або відомості в документах потребують уточнення.

7. Документи щодо сімейного стану продавця — залежно від обставин.

Якщо будинок та/або земельна ділянка були набуті під час шлюбу та є спільною сумісною власністю подружжя, необхідно надати:

- свідоцтво про шлюб;
- нотаріально засвідчену згоду другого з подружжя на продаж, якщо він/вона не буде присутній під час укладення договору.

Якщо шлюб розірвано, але нерухомість була набута під час шлюбу, необхідно повідомити про це нотаріуса та надати документ про розірвання шлюбу. За потреби нотаріус визначить, які додаткові документи необхідні для підтвердження правового режиму майна.

Якщо будинок або земельна ділянка є особистою приватною власністю продавця, зокрема були набуті до шлюбу, отримані у спадщину або в дар, згода другого з подружжя, як правило, не вимагається.

8. Документи про оціночну вартість житлового будинку та земельної ділянки — відповідно до вимог, що застосовуються до конкретної угоди.

Порядок проведення оцінки рекомендую попередньо узгодити з нотаріусом, який буде посвідчувати договір.

9. Документи, що підтверджують сплату податків і зборів, якщо за конкретною угодою виникає обов'язок їх сплати.

Розмір податків залежить від строку володіння нерухомістю, кількості операцій з продажу протягом року, способу набуття права власності та інших обставин.

10. Якщо власником або співвласником будинку чи земельної ділянки є малолітня або неповнолітня особа, необхідно завчасно повідомити про це нотаріуса.

У передбачених законодавством випадках може знадобитися дозвіл органу опіки та піклування та додатковий пакет документів.

11. Якщо продаж здійснюється через представника:

- нотаріально посвідчена довіреність із відповідними повноваженнями;
- паспорт представника;
- РНОКПП представника.

12. Якщо продавець змінював прізвище, ім'я або інші персональні дані — документи, що підтверджують відповідні зміни, якщо це необхідно для співставлення даних у документах.
13. Якщо земельна ділянка перебуває в оренді, має зареєстровані права третіх осіб або належить до земель сільськогосподарського призначення, необхідно завчасно повідомити про це нотаріуса.

Для таких випадків можуть бути передбачені додаткові перевірки, документи та процедури.

Інформацію про зареєстровані права, арешти, заборони та інші обтяження нерухомості нотаріус перевіряє у відповідних державних реєстрах.

Усі документи необхідно надати в оригіналах.

Важливо:

наведені переліки є орієнтовними. Остаточний пакет документів визначається нотаріусом індивідуально залежно від виду об'єкта, підстави набуття права власності, сімейного стану сторін та особливостей конкретної угоди.

