

ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Перелік документів для продавця

Шановний продавцю!

Для підготовки та нотаріального оформлення договору купівлі-продажу 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 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.

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

4. Кадастровий номер земельної ділянки.
5. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Витяг повинен містити актуальні відомості про земельну ділянку, її площу, кадастровий номер, місце розташування, цільове призначення та інші зареєстровані характеристики. Порядок отримання витягу рекомендую попередньо узгодити з нотаріусом, який буде посвідчувати договір.

6. Документ про оцінку земельної ділянки відповідно до вимог законодавства.

Для цивільно-правових угод із земельними ділянками застосовується експертна грошова оцінка. Порядок її проведення та необхідність попереднього замовлення продавцем рекомендую узгодити з нотаріусом.

Якщо продавець уже замовляв оцінку земельної ділянки — необхідно надати відповідний звіт.

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

Якщо земельна ділянка є спільною сумісною власністю подружжя, необхідно надати:

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

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

Якщо земельна ділянка належить продавцю на праві особистої приватної власності, необхідність згоди другого з подружжя визначається нотаріусом з урахуванням підстави набуття права власності.

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

Розмір податків залежить від виду та цільового призначення земельної ділянки, способу її набуття, строку володіння, кількості операцій із продажу нерухомості протягом календарного року та інших обставин.

9. Якщо земельна ділянка перебуває в оренді, користуванні, має зареєстровані права третіх осіб або інші обтяження — необхідно завчасно повідомити про це нотаріуса та надати наявні договори й документи.
10. Якщо продається земельна ділянка сільськогосподарського призначення — необхідно завчасно повідомити про це нотаріуса.

Для земель сільськогосподарського призначення законодавством передбачені додаткові перевірки та процедури, зокрема щодо суб'єктів переважного права на її придбання.

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

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

12. Якщо продаж здійснюється через представника:
 - нотаріально посвідчена довіреність із відповідними повноваженнями;
 - паспорт представника;
 - РНОКПП представника.
13. Якщо продавець змінював прізвище, ім'я або інші персональні дані — документи, що підтверджують відповідні зміни, якщо це необхідно для співставлення даних у документах.

Інформацію про зареєстровані права, арешти, заборони та інші обтяження земельної ділянки 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.