

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- продавцу необходимо подготовить определённый пакет документов. Их перечень может варьироваться в зависимости от конкретных обстоятельств (например, наличие обременений, статус собственника, способ приобретения участка и т. д.).

Основные документы:

1. **Паспорт продавца** (или его представителя, если сделка оформляется через доверенное лицо).
2. **Нотариально заверенная доверенность**, если в сделке участвуют представители, а не собственники.
3. **Выписка из ЕГРН** (оригинал), подтверждающая право собственности на земельный участок и отсутствие обременений (например, арестов, ипотеки).
4. **Правоустанавливающий документ**, на основании которого продавец получил право собственности. Это может быть договор купли-продажи, дарения, мены, свидетельство о праве на наследство, решение суда или документ о приватизации.
5. **Акт приёма-передачи** (если его наличие предусмотрено договором купли-продажи).
6. **Квитанция об оплате госпошлины** за регистрацию перехода права собственности.

Дополнительные документы могут потребоваться в следующих случаях:

- **Нотариально заверенное согласие супруга/супруги** на продажу, если участок был приобретён в период брака и считается совместным имуществом. Исключение — наличие брачного договора, где определён порядок владения участком, или постановление суда/мировое соглашение о разделе имущества после развода.
- **Согласие органов опеки**, если сделка затрагивает права несовершеннолетних.
- **Письменное согласие банка**, если участок находится в ипотечном залоге.
- **Кадастровый паспорт** — если земля продаётся впервые или требуется уточнение технических характеристик.
- **Документы, подтверждающие установление границ участка** (межевой план), если данные об участке отсутствуют в публичной кадастровой карте.

Особые случаи:

- Если земельный участок относится к **землям сельскохозяйственного назначения**, то для оформления купли-продажи необходимо письменно уведомить региональные власти. Это требование не распространяется на садовые, огородные участки, участки для личного подсобного хозяйства, гаражного строительства, а также на участки, на которых расположены объекты недвижимости (за исключением жилых домов).
- Если участок находится в **долевой собственности**, может потребоваться согласие всех совладельцев или иные документы, регулирующие порядок распоряжения долей.

Договор купли-продажи составляется в письменной форме и подписывается обеими сторонами. В нём должны быть чётко указаны:

- адрес участка, его площадь, кадастровый номер, категория земель и вид разрешённого использования;
- цена сделки и порядок расчётов;
- права и обязанности сторон;
- порядок решения споров.

После подписания договора документы подаются в Росреестр через МФЦ, в электронной форме или по почте для регистрации перехода права собственности.

Рекомендуется заранее уточнить полный список необходимых документов в МФЦ или у юриста, так как требования могут варьироваться в зависимости от региона и конкретных обстоятельств сделки.