***Как это делается***

**Особенности регистрации**

**земельных участков**

**При купле-продаже**

Объект сделки в случае купли-продажи должен обязательно пройти кадастровый учет, в ходе которого участку присвоен кадастровый номер.

При заключении договора купли- продажи земельного участка покупателю необходимо удостовериться в том, что объект недвижимости действительно принадлежит продавцу и что у него имеются надлежащим образом оформленные правоустанавливающие документы на земельный участок (это может быть старый договор купли-продажи, дарения, мены, нотариальное свидетельство о наследстве и т. п.).

Для регистрации прав собственности на земельный участок необходимо иметь следующие документы:

* Заявление соответствующего образца,
* Документ, удостоверяющий личность заявителя,
* Если заявление подается вашим представителем – документ, удостоверяющий личность представителя, а также доверенность на представителя,
* Договор с приложением акта приема-передачи земельного участка,
* Нотариальное согласие супруга. Оно необходимо, если земельный участок является совместно нажитым имуществом. Если земля была подарена одному из супругов или унаследована им, она не является совместно нажитым имуществом и нотариальное согласие супруга не требуется.
* Подтверждение уплаты государственной пошлины.

Если на земельном участке расположен дом, то право собственности на каждый объект оформляется отдельно.

**Если продаваемая недвижимость является долей в праве общей собственности,** то такая сделкаподлежит нотариальному удостоверению, поэтому при обращении к нотариусу продавец получит все нужные указания (например, как соблюсти процедуру уведомления сособственников) Исключения из указанного правила указаны в статье 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В частности, в отношении земельных участков это сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=58AE523B5B88E82E2733BB067A900FA28CA8319586027FA22FF73C4950A0F088C4FB5981B36DF41DFBE884D1E31DCFB9BDEEFBC3DCB7ABD3R0VAQ) от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; сделки по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

**При регистрации права собственности на унаследованный участок**

Если у наследодателя право собственности было оформлено в соответствии с законом и между наследниками нет спора, то процедура наследования не сложная.

С 1 февраля 2019 года нотариус обязан самостоятельно отправить в Росреестр документы на регистрацию права собственности наследника на недвижимое имущество.

В случае, если свидетельство о праве на наследство было выдано ранее указанной даты, наследнику необходимо подать в регистрационный орган следующие документы:

* свидетельство на наследство,
* заявление по установленному образцу,
* документ, удостоверяющий личность заявителя или его представителя,
* доверенность на представителя, если документы подает представитель заявителя,
* подтверждение уплаты государственной пошлины.

**Если продаваемая недвижимость является долей в праве общей собственности**

Сделка по продаже общей долевой собственности также подлежит нотариальному удостоверению, поэтому при обращении к нотариусу продавец получит все нужные указания (например, как соблюсти процедуру уведомления сособственников).

**Управление Росреестра по Ивановской области**