

В настоящей статье хотелось бы осветить некоторые вопросы осуществления сделок по купле-продаже индивидуальных жилых домов. В частности то, что данные сделки подлежат регистрации у нотариуса, в связи с чем очень часто возникает вопрос: "а какие именно документы необходимо предоставить для заключения такой сделки?"

Тем более, последними изменениями гражданского законодательства данный перечень был расширен, и теперь некоторые нотариусы требуют правоустанавливающие документы на земельный участок, расположенный под объектом отчуждения.

Данное требование является не совсем соответствующим законодательству с точки зрения следующих, описанных в настоящей статье позиций. Постараемся раскрыть более простой способ отчуждения таких объектов недвижимости.

Для начала, при осуществлении сделки необходимо присутствие всех собственников объекта недвижимости, покупателя, их супругов (если продавец или покупатель состоят в браке). В случае отсутствия кого-либо из участников сделки, нужно обеспечить явку лиц, уполномоченных действовать от их имени на основании доверенности для осуществления действий, направленных на подписание договора купли-продажи недвижимости.

Также, для проведения сделки необходимо предоставить оригиналы следующих документов:

- Паспорта всех собственников объекта недвижимости, покупателей, их супругов (если продавец или покупатель состоят в браке);
- Справка из Государственной налоговой администрации Украины о присвоении идентификационных номеров всех собственников объекта недвижимого имущества, покупателей, их супругов (если продавец или покупатель состоят в браке).
- Свидетельства о заключении брака для покупателей (если на момент приобретения объекта недвижимости они состоят в браке), для продавцов (если на момент приобретения права собственности на продаваемый объект недвижимости продавец состоял в браке);
- Свидетельства о разводе для покупателей и продавцов (при наличии);
- Свидетельство о смене фамилии, имени, отчестве продавцов, покупателей, их супругов (при наличии).

Также дополнительно продавцы квартиры предоставляют оригиналы следующих документов:

- Правоустанавливающего документа на объект недвижимости (договор купли-продажи, мены, дарения и т.д.), зарегистрированный надлежащим образом Бюро технической инвентаризации (выписка про регистрацию прав собственности на объект недвижимости);
- Справка-характеристика БТИ (выписка из реестра прав собственности на объект недвижимости); Технический паспорт на продаваемый объект недвижимости;
- Выписка из реестра сделок недвижимости (при продаже недвижимости, находящегося в собственности ребенка, на сделке обязательно должны присутствовать оба родителя. В случае смерти одного из родителей предоставить оригинал свидетельства о смерти);
- Если объект недвижимости или его часть принадлежит несовершеннолетнему ребенку (сделка при участии опекуна совета) дополнительно предоставляются оригиналы следующих документов: Свидетельства о рождении ребенка; Справка из ГНАУ о присвоении идентификационного номера; Решения опекуна совета (если на момент проведения сделки решение опекуна совета уже выполнено, то на сделку необходимо предоставить оригинал правоустанавливающего документа, подтверждающего приобретение на имя несовершеннолетнего ребенка объекта недвижимости взамен продаваемого);
- Необходимо отметить нововведение, согласно которому, в связи с последними изменениями в ст. 377 Гражданского Кодекса Украины, а также в ст. 120 Земельного кодекса Украины при продаже жилого дома к покупателю переходят все права на землю, которыми обладал продавец. На основании этого к существенным условиям договора купли-продажи жилого дома законодатель отнес и кадастровый номер земельного участка. Как показывает практика, далеко не все продавцы знают, что такое кадастровый номер земельного участка и как его получить.
- Кадастровый номер - это уникальный номер земельного участка, он никогда не повторяется и присваивается только одному участку земли.

Кадастровый номер закрепляется за земельным участком на основании кадастрового плана, который четко указывает границы участка. Номер сохраняется на весь период существования конкретного участка. Если участок поделили или, наоборот, объединили с другим, номер изменяется. Когда участок выделяют в натуре, его вносят под кадастровым номером в Государственный земельный кадастр (где хранится вся информация о земле), что подтверждает не только сам факт существования участка, но и четкие границы его месторасположения. Это, в свою очередь, необходимо для того, чтобы избежать проблем с определением границ между соседними участками.

Также, если в госакте (на старых бланках) не указан кадастровый номер, его необходимо получить. Для этого надо обратиться в Государственный комитет по земельным ресурсам за документом о правовом статусе земельного участка. Стоит отметить, что вопреки первоначальному мнению нотариусов некоторых нотариусов, для получения кадастрового номера не обязательно наличие правоустанавливающего документа на землю (госакт, договор аренды). Данный номер присваивается участку в процессе оформления технической документации по отводу земельного участка.

То есть, в принципе, для продажи дома необходимо только решения совета о даче разрешения на отвод земельного участка или же решения суда о даче разрешения на оформление соответствующей документации и присвоение соответствующего кадастрового номера подтверждается Справкой из соответствующего районного отдела или городского (города областного значения) управления (отдела) земельных ресурсов.

Если право собственности владельца на продаваемый объект недвижимости подтверждается договором дарения, свидетельством о праве на наследство по закону или по завещанию, то супруг, и его документы при оформлении сделки не нужны. В остальных случаях присутствие супруга (-и) является обязательным.