

# **"ПРИМЕРНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОКАЗАНИЮ ПОМОЩИ ГРАЖДАНАМ И РАЙОННЫМ (ГОРОДСКИМ) КОМИТЕТАМ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КУПЛИ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ" (ОДОБРЕНЫ РОСКОМЗЕМОМ, ПРОТОКОЛ N 5 ОТ 22.06.93)**

Одобрены

Коллегией Роскомзема  
(протокол N 5  
от 22 июня 1993 года)

## **ПРИМЕРНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОКАЗАНИЮ ПОМОЩИ ГРАЖДАНАМ И РАЙОННЫМ (ГОРОДСКИМ) КОМИТЕТАМ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КУПЛИ - ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. Гражданин (далее - продавец), изъявляющий желание продать принадлежащий ему на правах собственности земельный участок (часть участка), обращается в районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству или его кадастровое бюро (далее - комитет) по месту расположения земельного участка. От имени продавца может выступать уполномоченное им лицо, обладающее доверенностью на продажу земельного участка.

2. Продавец предоставляет комитету документ, удостоверяющий его право собственности на земельный участок (свидетельство о праве собственности на землю или государственный акт на право собственности на землю).

При отсутствии у продавца такого документа ему даются разъяснения о его правах на получение используемого им земельного участка в собственность и о том, куда ему необходимо обратиться для получения документа, удостоверяющего право собственности.

3. Работник комитета (далее - регистратор) проводит в присутствии продавца правовую экспертизу представленных документов.

При несоответствии документа "Порядку выдачи и регистрации Свидетельств о праве собственности на землю", утвержденному Роскомземом 20.05.92, и Инструкции о порядке выдачи (замене) государственных актов на право собственности на землю, пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование землей регистратор сообщает о выявленных нарушениях продавцу и указывает органы и организации, которые приводят в соответствие документы, удостоверяющие его право собственности.

4. При предоставлении продавцом комитету документа, удостоверяющего его право собственности на продаваемый земельный участок, выданного и оформленного в соответствии с требованиями, предусмотренными документами, указанными в п. 3, продавцу предлагаются адреса лицензированных организаций, выполняющих работы по изготовлению или корректировке составленных в прошлые годы планов земельных участков на территории района (города). Расходы по изготовлению или корректировке плана земельного участка несет одна из сторон сделки купли - продажи по взаимной договоренности.

5. Купля - продажа земельного участка возможна при отсутствии земельных споров по участку и иных установленных законодательством причин, препятствующих заключению сделки.

Бесспорными границами земельных участков признаются границы, установленные:

- решением суда или арбитражного суда;
- ранее выданным государственным актом на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей или свидетельством о праве собственности на землю с геодезической привязкой поворотных точек границы к достоверно опознаваемым в натуре межевым знакам;
- решением местной администрации по результатам рассмотрения земельных споров необжалованным одной из сторон;
- мировым соглашением сторон с оформлением его подписями и датой сторонами на планах земельных участков, ранее составленных бюро технической инвентаризации;
- по фактическому пользованию, согласованные подписями смежных собственников земельных участков (собственников и пользователей) и подтвержденные печатью и подписью уполномоченного должностного лица местной администрации.

Границы земельных участков, отделяющие земли, находящиеся в собственности граждан, от земель общего пользования населенных пунктов (улицы, проезды, скверы, парки и т.д.), оформляются с уполномоченным должностным лицом местной администрации.

6. При изготовлении плана земельного участка продавцу разъясняется его ответственность за достоверность представления при изготовлении плана земельного участка данных о имущественных правах и претензиях других юридических лиц и граждан к предмету купли - продажи, о которых он не мог не знать при продаже земельного участка (права собственности, владения, пользования, аренды, залога предмета договора или его части, ограничения, налагаемые особым режимом использования земель, обременения (ипотека), включая: преимущественное право покупки (выкупа), права проезда, технического обслуживания, ремонта, установки строительных лесов, складирования земляного грунта, строительных материалов при техническом обслуживании и ремонте подземных и надземных сооружений и т.д.).

Выявившиеся после совершения сделки купли - продажи земельного участка имущественные права и претензии других юридических лиц и граждан, о которых продавец не мог не знать, в соответствии с пунктом 4.1 "Типового договора купли - продажи (купчей) земельного участка" удовлетворяются продавцом полностью за его счет.

7. План земельного участка и материалы землеустроительного дела по его изготовлению, выполненные лицензированной организацией, принимаются регистратором с выездом на место. После приемки материалов землеустроительного дела и удостоверения плана земельного участка землеустроительное дело сдается в земельный архив комитета, а план земельного участка передается покупателю для оформления договора купли - продажи (купчей) земельного участка.

8. Одновременно с приемкой изготовленного плана земельного участка в натуре регистратор обращается в местную администрацию для удостоверения достоверности предъявленного продавцом документа о праве собственности на земельный участок путем личной проверки соответствия предъявленного документа с записью о его регистрации, выполненной местной администрацией.

9. Документ, удостоверяющий право собственности на землю продавца, сверенный с регистрационной записью, выполненной местной администрацией, регистрируется регистратором в Регистре договоров купли - продажи (купчих) земельных участков в порядке, установленном Роскомземом, и возвращается продавцу.

10. Договор купли - продажи (купчая) земельного участка оформляется продавцом и покупателем при наличии у продавца плана земельного участка и документа, удостоверяющего его право собственности на земельный участок, проверенного регистратором.

Проверка документа, удостоверяющего право собственности

продавца на продаваемый земельный участок, осуществляется регистратором в интересах покупателя.

От имени покупателя может выступать уполномоченное им лицо, обладающее доверенностью на совершение сделки купли - продажи земельного участка.

11. При включении в предмет договора купли - продажи объектов недвижимости, расположенных на продаваемом земельном участке, их оценочная стоимость в договоре указывается в соответствии со "Сводной ведомостью оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности" по состоянию на 1 января текущего года, составленной в соответствии с Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации N 87 от 4 апреля 1992 г. "Об утверждении Порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности".

12. Свидетельство о праве собственности на продаваемый земельный участок, документы, удостоверяющие права граждан на строение, другие документы, относящиеся к объектам недвижимости, план земельного участка и заполненный сторонами договор представляются гражданами в органы нотариата, либо частнопрактикующему нотариусу (осуществляющему свою деятельность по лицензии), либо должностному лицу органов исполнительной власти (администрации), уполномоченному на совершение действий по нотариальному заверению документов, при отсутствии в населенном пункте нотариуса.

13. Нотариально удостоверенный договор (купчая), план земельного участка, а также документ, удостоверяющий право собственности продавца, представляются в соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству для осуществления государственной регистрации сделки в Регистре договоров купли - продажи (купчих) земельных участков.

С момента государственной регистрации договора в соответствующем комитете по земельным ресурсам и землеустройству к покупателю переходит право собственности на купленный земельный участок.

14. После совершения действий, указанных в п. 13, граждане (покупатель и продавец) представляют купчую в местную администрацию, которая регистрирует право собственности покупателя на землю и выдает ему свидетельство (государственный акт) о праве собственности на приобретенный земельный участок либо вносит необходимые изменения в прежнее свидетельство.

15. Разъяснение порядка осуществления гражданами действий при купле - продаже земельных участков считается обязанностью работников комитета по земельным ресурсам и землеустройству.