

1. Документ, подтверждающий право собственности на недвижимость – последнее доказательство собственности на имущество, которое узаконивает продавца, а также предыдущие нотариальные акты.

Наиболее распространенные документы, подтверждающие право собственности:

- нотариальный акт, вписанный в Агентстве Регистраций – нотариальный акт купли-продажи, нотариальный акт дарения, нотариальный акт замены, констативный нотариальный акт и др.;
- акт о передаче правового титула, с записью о его регистрации;
- договор о продаже, заключенный в соответствии с Постановлением о государственном недвижимом имуществе;
- договор о продаже, заключенный в соответствии с Законом о муниципальной собственности и Законом о государственной собственности на государственную или муниципальную недвижимость. Договоры, заключенные после 01.06.1996 г., должны быть зарегистрированы в Агентстве Регистраций.

2. Справка о налоговой оценке недвижимости – выдается налоговой службой по местонахождению недвижимости. Адрес недвижимого имущества в налоговой оценке должен быть идентичен адресу, указанному в нотариальном акте. В противном случае, соответствующая районная служба выдает удостоверение об идентичности адресов. В налоговой оценке должны быть указаны все совладельцы недвижимости. У совладельцев не должно быть долгов по недвижимости (должны быть оплачены налог и сбор за бытовые отходы) и это должно быть указано в справке о налоговой оценке недвижимости.

3. Справка о семейном положении продавца (продавцов), в которой было бы указано, каково было семейное положение владельца (совладельцев) на момент получения прав собственности на недвижимость. Справку выдает районная служба ЕСГРАОН (единая система гражданской регистрации и административного обслуживания населения) по месту адресной регистрации.

4. Свидетельство о браке, если продавец состоит в браке.

5. В тех случаях, когда недвижимость была приобретена до брака, она не является СНИ (совместно нажитым имуществом), но если супруг (супруга) зарегистрирован по этому адресу, необходимо заполнить декларацию по ссылке DEKL_23.doc по смыслу ст. 26 от СК о согласии на продажу. То же самое касается недвижимости, полученной в наследство, в дар и др., которые не являются СНИ.

6. Если указано вещное право пользования недвижимостью, для совершения продажи пользователь должен отказаться от предоставленного ему вещного права – это можно сделать, заполнив декларацию по ссылке dekl_otkaz_blank.doc об отказе от права пользования. Заполняется в присутствии Нотариуса и регистрируется. В случае смерти пользователя представляется выписка из свидетельства о смерти.

7. Если имел место раздел имущества – представить соответствующий документ (договор, судебное решение), зарегистрированный в установленном порядке в Агентстве Регистраций. DEKL_23.doc

8. Технический план недвижимости, когда идет речь о передаче собственности на землю (земельный участок, двор или часть двора, на котором построена недвижимость/квартира). План выдается районной технической службой по местонахождению объекта недвижимости и остается в силе 6 месяцев от даты выдачи.

9. Когда недвижимость получена в наследство, необходимо представить Справку о наследовании, Свидетельство о смерти наследодателя, завещание.

10. В тех случаях, когда продавец состоит в разводе, следует представить решение суда о расторжении брака.

11. В конкретных случаях требуются различные документы, по которым можно было бы проследить историю недвижимости и доказывающие права на владение.

12. Справка об отягощении недвижимости – выдается Агентством Регистраций, прилагаются все документы, подтверждающие право на собственность – от первого нотариального акта до последнего, при наследовании – Справка о наследовании. Если к недвижимости прилегает земля или идеальная часть земли, прилагается и (Технический план недвижимости) кадастровый план земельного участка.

13. В тех случаях, когда продавец не может лично присутствовать во время сделки, он имеет законное право доверенностью уполномочить третье лицо представлять его интересы. В доверенности должны быть конкретно описаны права, которые уполномочивающее лицо предоставляет уполномоченному. Доверенность должна быть заверена у нотариуса – заверке подлежат подписи и содержание документа. К доверенности прилагается и нотариально заверенная декларация по ст. 25, п.8 ЗННД и декларация по ст. 264, п.1 НСПК (налогово-страховочного процессуального кодекса).

14. Удостоверение личности, другие документы, идентифицирующие покупателя и продавца (удостоверение личности, удостоверение актуального состояния, в тех случаях, когда стороной по сделке является юридическое лицо – решение соответствующего компетентного органа власти).

15. Когда приобретается новостройка, соответствующие документы предоставляет застройщик/инвестор: разрешение на строительство, архитектурный план и распределение площади, Разрешение на ввод в эксплуатацию – Акт, образца 16 и другие.

16. Другие документы в зависимости от конкретной специфики сделки. Учитывая многообразие возможных вариантов, рекомендуется внимательная проверка Вашим адвокатом документов обеих сторон по сделке.