

На что обратить внимание при покупке земельного участка

В современном обществе тенденция покупки земельного участка под строительство собственного дома становится все более актуальной. Но зачастую, покупая земельный участок, граждане не обращают внимание на некоторые нюансы, которые впоследствии могут ограничить их право пользования своим имуществом.

В связи с этим, филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Липецкой области подготовил рекомендации как сделать правильный выбор и купить земельный участок, а не проблемы?

Первое и самое главное - достоверную информацию об участке можно узнать из кадастрового паспорта (выписки из Государственного кадастра недвижимости – ГКН) и выписки о правах (выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним - ЕГРП). Эти документы можно запросить в любом офисе приема-выдачи документов на территории Липецкой области, а также воспользовавшись порталом Росреестра.

На что следует обратить внимание?

1. *Категория земель.* Все земли делятся на категории в зависимости от их целевого назначения. Именно это понятие отделяет земли населенных пунктов от земель иного целевого использования (лесного и водного фондов, промышленности и т.д.). Если вы собираетесь строить дом для постоянного проживания и хотите получить в нем прописку, лучше всего подойдет категория «земли населенных пунктов».
2. *Разрешенное использование.* Покупатель должен убедиться, что на участке разрешено возведение жилого строения. Существуют определенные ограничения по видам использования: на участках, назначение которых - для садоводства, строительство жилья разрешено, но зарегистрироваться в нем можно только по решению суда. А владельцу земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства уже предоставляется возможность возведения полноценного жилого дома. Оптимальный статус для земли, предназначенной под застройку, - индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).
3. *Сведения о границах земельного участка и его местоположении.* Эти сведения содержатся в кадастровом паспорте земельного участка. Желательно, чтобы граница участка была установлена и закреплена координатами на местности. Это обезопасит от неприятных сюрпризов, когда по документам участок должен находиться в одном месте, а по факту его границы лежат в другом. При этом особое внимание необходимо уделить наличию на плане красных линий, накладывающих существенные ограничения на размещение построек и подведение коммуникаций, охранные зоны, магистрального газопровода, централизованного водоснабжения, электричества и канализации .
4. *Сведения о правах, спорах и обременениях.* Эти данные содержатся в выписке из Управления Росреестра по Липецкой области и являются очень важными. Во-первых, они позволяют убедиться, что продавец участка и его настоящий собственник - одно и то же лицо. Во-вторых, если земельный участок находится под арестом или в залоге, а также если в отношении него ведутся судебные споры - сведения об этом обязательно будут отражены в выписке на участок.