На что нужно обратить внимание при покупке земельного участка

Если Вы решили приобрести земельный участок для строительства жилого дома, дачи или для ведения личного подсобного хозяйства, перед его покупкой необходимо:

1. Проверить наличие документов у продавца на земельный участок. Сравнить характеристики объекта, указанные во всех документах – они должны быть одинаковыми. Достоверность сведений можно проверить в режиме реального времени самостоятельно и без дополнительных затрат на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме онлайн».
2. Оценить соответствие сведений об объекте, указанных в документах, тому, что Вы увидели на местности. Например, в документах указан вид разрешенного использования земельного участка «под индивидуальный жилой дом», а фактически на земельном участке расположен магазин.

Обратите внимание на то, что на земельном участке с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» и расположенного за границами населенного пункта строительство жилого дома не разрешено. Для земельных участков, расположенных в границах населенного пункта, виды разрешенного использования определяются правилами землепользования и застройки.

3. Сверить фактическую площадь участка с площадью, указанной в документах.

3. Проанализировать местоположение границ земельного участка.

Если по первым двум пунктам можно справиться самому, то проверить фактическую площадь и местоположение границ возможно только с помощью кадастрового инженера.

По сведениям из кадастровой выписки кадастровый инженер выполнит вынос указанных в документе координат точек «в натуру», установит возможные несоответствия. Данные работы не бесплатны, но лучше все проверить до покупки земельного участка, чем получить судебные разбирательства в случае строительства дома (или даже его части) на чужом участке.

И еще одна рекомендация: если границы земельного участка не закреплены на местности, работы по выносу точек «в натуру» лучше выполнять в присутствии соседей и обозначить территорию ограждениями.