



РОСРЕЕСТР

Федеральная
кадастровая
палата

Инструкция от Кадастровой палаты: на что обратить внимание перед покупкой участка

Жители региона часто интересуются, на что нужно обратить внимание при покупке земельного участка для строительства жилого дома, дачи или для ведения личного подсобного хозяйства.

Первое и главное - проверить наличие документов у продавца на земельный участок. Сравните 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 <https://rosreestr.ru> в разделе «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online». Стоит отметить, сервис позволяет увидеть общедоступные сведения, для получения более детальной информации необходимо получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Оцените 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 расположенном 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.

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

В соответствии со сведениями ЕГРН 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 важная рекомендация: если границы земельного участка не закреплены на местности, работы по выносу точек «в натуру» лучше выполнять в присутствии соседей и обозначить территорию ограждениями.