

Как проверить документы при покупке земельного участка?



Многие люди сегодня хотят приобрести в собственность земельный участок. В статье речь пойдет о том, как это сделать безопасным путем, минимизировать риски и стать законным обладателем «чистой» земли, не находящейся в обременении и не имеющей каких-либо ограничений.

На что обратить внимание при покупке земельного участка

Земельные участки могут быть оформлены в собственность либо в аренду. В отношении земель, находящихся в собственности, стороны сделки купли-продажи просто обращаются в органы Росреестра для регистрации перехода прав на данный объект, после чего покупатель становится его законным владельцем. Таким образом, по сравнению с участками, находящимися в аренде, риски возникновения затруднений значительно снижаются.

Если же земля находится в аренде, то обычно достаточно возвести на ее территории какую-либо постройку и переоформить этот участок в собственность. Для этого существует множество различных способов, например, некоторые заливают фундамент и осуществляют регистрацию незавершенного строительства, после чего производят процедуру переоформления земли в собственность.

В отношении арендованной земли важно внимательно ознакомиться с текстом соответствующего договора – обратить внимание на сроки его действия, установленные ежемесячные платежи, и соблюдать указанные моменты, во избежание появления причин для расторжения договора.

Иногда складывается так, что гражданин, получивший землю в аренду, начинает вести строительство на данной территории, при этом не выполняя договорных условий. По этой причине заключенный с ним договор не продляется, что приводит к потере не только участка, но и постройки, которую лицо начало возводить либо уже возвело. Поэтому в подобных обстоятельствах будьте предельно внимательны и всегда соблюдайте указанные моменты, а также выполняйте все отраженные в договоре условия.

Для земельных участков характерны различные категории, которые прописываются в тексте свидетельства о праве собственности либо в выписке из ЕГРН ([как получить выписку ЕГРН узнаете по ссылке](#)), заменяющей на сегодняшний день указанное свидетельство, и содержит информацию о владельце недвижимого имущества. Таким образом, выяснить категорию конкретного участка можно посредством указанных бумаг.

Категории земель бывают следующими:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- участки, отнесенные к лесному фонду;
- участки для ведения промышленности и производства;
- другие варианты.

Для строительства жилого объекта, конечно же, подойдет участок, отнесенный к населенным пунктам, а также отдельные виды земель сельскохозяйственного назначения. Другие участки отводятся для иных целей, поэтому не рекомендуется начинать строительство на территориях, не предназначенных для постройки домовладения, т. к. это может привести к тому, что впоследствии дом придется сносить.

Обратите внимание, что внутри каждой категории земельного участка есть еще вид разрешенного использования.

Например, земли сельскохозяйственного назначения могут быть предназначены для:

- дачного строительства;
- садоразведения;
- огородничества;
- ЛПХ;
- сенокосов и пашней;
- прочих целей.

Не на каждом земельном участке возможна постройка жилой недвижимости. Данный вопрос урегулирован нормами федерального законодательства. Что касается земель, вид разрешенного использования которых относится к дачному строительству, ЛПХ, садоводству, то на них возможно строительство капитального жилья, где впоследствии можно зарегистрироваться. ([Как выбрать вид разрешенного использования читайте по ссылке](#))

Земли для сенокосов, пастбищ, ведения огороднической деятельности, для возведения жилых объектов не предназначены. Если участок отнесен к сельскохозяйственным землям, вести строительство жилого дома на нем не рекомендуется. На территории таких земель лишь в некоторых случаях возможно возведение некапитальных строений, в которых невозможна прописка и проведение коммуникаций.

Важным вопросом является установление границ земельного участка, ведь нередко случается так, что, например, продавец земли указывает одни границы объекта, а по факту они оказываются другими. Производится процедура установления границ специалистами, устанавливающие при помощи спутников соответствующие точки, при соединении которых и образуется данный участок.

Рекомендуется провести подобные мероприятия, ведь стоимость их не очень высока, и обойдется установление границ примерно в 5000 рублей. Однако в итоге вы сможете избежать множества возможных проблем в будущем.

Обязательно выясните информацию о владельце земельного участка. Это возможно сделать посредством обращения в органы

Росреестра. Укажите кадастровый номер, напишите заявление, и получите сведения о любом земельном участке либо домовладении. Такая справка обойдется в сумму от 250 до 500 рублей, время на ее изготовления – от одного до четырех дней. [Как узнать собственника земельного участка, читайте в пошаговой инструкции.](#)

Кроме того, обладая сведениями в отношении кадастрового номера недвижимости, можно обратиться к публичной кадастровой карте, размещенной на сайте Росреестра. Если же подобная информация неизвестна, попробуйте воспользоваться поиском вручную, однако эта процедура сложнее.

Таким образом, зная кадастровый номер, можно узнать, поставлен ли конкретный земельный участок на кадастровый учет, какой у него вид разрешенного использования и многие другие данные, кроме личных сведений о собственнике. Поэтому при необходимости выяснения данных владельца, обратитесь в органы Росреестра.

При соблюдении всех вышеперечисленных действий вероятность приобретения земельного участка с минимальными рисками значительно возрастет.

Как убедиться в том, что приобретаемый участок – это именно тот объект, который вам показал продавец? Этот вопрос является актуальным для всех желающих приобрести землю.

Происходит процедура проверки в несколько шагов:

- в первую очередь, проверьте правоустанавливающие документы. Право собственности должно быть зарегистрировано в Росреестре;
- далее выясните категорию земли и ее целевое использование. В зависимости от целевого использования есть ряд определенных ограничений. К примеру, на землях, предназначенных для огородничества, нельзя возводить капитальные строения. А на землях, целевое использование которых – ведение садоводства, можно построить дачу, но

прописаться там будет нельзя. Если целевое использование заключается в дачном строительстве, то на участке возможно строительство дачного домика, в котором впоследствии можно прописаться. Самый оптимальный вариант – земли населенных пунктов, предназначенные для ИЖС. Нередко встречается такой вид целевого использования, как ЛПХ. Если участок относится к землям населенных пунктов, то там можно вести строительство и прописываться в построенных домах, а вот в случае с землями сельскохозяйственного назначения при этом возможны серьезные проблемы;

- затем зайдите на сайт публичной кадастровой карты, в соответствующей строке введите кадастровый номер, после чего система отобразит требуемый участок. Сравните его форму, размер и место расположения. Если вся информация совпадает, то проблем не возникнет. Однако не всегда участок может быть отмечен на публичной кадастровой карте. Это связано с тем, что до 2007 года использовалась другая система координат. Соответственно, участки, которые были отмежеваны до указанной даты, на карте присутствовать не будут;
- в местном отделе регистрационной службы либо отделении МФЦ закажите выписку на интересующий вас участок. Узнайте, кто является собственником, есть ли ограничения, обременения или аресты на интересующий участок;
- если предыдущих сведений окажется недостаточно, закажите вынос границ земельного участка. Для этого геодезист либо кадастровый инженер выезжает и обозначает границы земельного участка. Обойдется эта процедура примерно в 4000 рублей.

Если все вышеуказанные проверки пройдены, то участок соответствует предоставленным документам. Помните, что существуют и другие нюансы – согласие супруга, уведомление муниципальных органов, доверенности и прочее. В этом вопросе вам поможет разобраться специалист.

Основной документ у собственников любой недвижимости – это свидетельство о праве собственности. Для того, чтобы убедиться в законности будущей сделки, просто увидеть указанную бумагу будет недостаточно. Тем более, сейчас перестали выдавать свидетельства о праве собственности.

Сегодня в нашей стране существует Единый государственный реестр недвижимости – это реестр, который ведет учет собственников недвижимости в соответствии с положениями федерального законодательства.

Данный реестр является открытым и любое лицо, заинтересованное в приобретении земельного участка, вправе [запросить выписку из ЕГРН](#), которая оформляется как в бумажном, так и в электронном виде.

Алгоритм действий при проверке документации таков:

- отправьтесь к месту расположения интересующего вас объекта и проведите визуальный осмотр земельного участка;
- далее выясните у собственника кадастровый номер земельного участка. В сети интернет размещена публичная кадастровая карта, при помощи которой, зная кадастровый номер земельного участка, вы можете выяснить всю необходимую информацию. В случае если фактические данные и сведения, отраженные на публичной кадастровой карте, совпадают, запросите здесь же выписку из ЕГРН, оплатите сумму госпошлины, которая составляет 250 рублей, после чего в пятидневный срок на вашу электронную почту поступит указанная выписка;
- при отсутствии данных об интересующем вас земельном участке, запросите выписку из государственного земельного кадастра, отражающую информацию о границах данного объекта недвижимости;
- проверьте правоудостоверяющую документацию. Это могут быть различные договоры, подтверждающие переход права собственности на участок продавцу, свидетельства о праве

на наследство и прочее. Определить, тот ли документ представлен продавцом, довольно легко – на нем имеются штампы, проставленные государственным регистратором. Номер государственной регистрации должен совпадать с указанным в свидетельстве о государственной регистрации права, этот же номер можно увидеть в выписке из ЕГРН.

При проверке документации на интересующую недвижимость придерживайтесь такой последовательности:

- совершите выезд к месту расположения участка и внимательно осмотрите его территорию;
- попросите у собственника земли предоставить кадастровый номер участка;
- при помощи публичной кадастровой карты, находящейся на официальном сайте Росреестра, уточните данные о земельном участке при помощи кадастрового номера;
- закажите выписку из ЕГРН, которая по истечении пяти рабочих дней поступит на вашу электронную почту, это очень важно сделать т.к. вы сможете узнать, а не наложен ли арест или какое то др. обременение на интересующий вас земельный участок. [Как узнать наложен ли арест на земельный участок, читайте в пошаговой инструкции](#);
- попросите у продавца свидетельство о государственной регистрации права на участок и правоустанавливающую документацию, сравните данные.

При отсутствии какого-либо из перечисленных документов, либо при обнаружении расхождений в представленной документации, обратитесь за консультацией к профессиональному юристу. Это поможет вам избежать возможных проблем при оформлении сделки купли-продажи.

Какие документы нужны для сделки купли-продажи земельного участка

При оформлении купли-продажи земельного участка продавец

должен предоставить:

- правоустанавливающие документы и правоподтверждающие. Например, если отчуждатель унаследовал данную недвижимость, соответственно, он должен представить на регистрацию свидетельство о праве на наследство и свидетельство о государственной регистрации права собственности на данный земельный участок;
- кадастровый паспорт на землю.

Далее составляется договор купли-продажи, к которому обязательно необходим акт приема-передачи. Оба документа подписываются сторонами (если они действуют самостоятельно, без привлечения представителей) непосредственно в органах Росреестра.

Затем производятся расчеты (рекомендуется производить их в отделениях банка, во избежание получения фальшивых купюр). После того, как документы сданы на регистрацию и все необходимые расчеты произведены, ожидайте проведения регистрации, после которой вы становитесь новым собственником земельного участка.

Советы при покупке земельного участка

Перед покупкой земельного участка совершите следующие действия:

- вызовите геодезиста для проведения замеров данного земельного участка. Цель такого выезда – удостовериться, действительно ли соответствует площадь земельного участка той площади, которая указана в документе и фактической площади, занимаемой данным объектом. Вторая цель данного мероприятия – убедиться в том, что границы интересующей земли соответствуют установленному фактически ограждению. Это необходимо ввиду того, что на

практике часто встречается расхождение фактического установления забора с зафиксированной документально кадастровой границей;

- перед покупкой земельного участка обязательно закажите выписку из ЕГРН. Это можно сделать в органах Росреестра. Государственная пошлина за ее выдачу составит 250 рублей, уплатить ее можно непосредственно в Росреестре или многофункциональном центре. Получив эту выписку, вы сможете увидеть, что действительно данный земельный участок не обременен и не имеет никаких ограничений.