

На что обратить внимание при покупке загородного участка

Загородный участок — это мечта многих городских жителей. На нём можно построить небольшой летний дом или добротный коттедж для постоянного проживания, высадить целый сад цветов или заниматься высадками овощей, фруктов, ягод, зелени и других огородных культур.

Есть несколько нюансов, на которые стоит обращать внимание при покупке земельного участка рассказали в Управлении Росреестра по Рязанской области.

Самое важное, на что следует обратить внимание, — это пакет документов. Главным является свидетельство о праве собственности либо выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), которая заменила отменённые несколько лет назад свидетельства.

Есть два вида документов:

- Первый вариант — это выписка на одном листе с указанием правообладателя, кадастрового номера и площади участка. Также на выписке могут стоять различные особые отметки, например, «границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства». При получении такой выписки из ЕГРН покупатель должен понимать, что права на данный земельный участок зарегистрированы, но сведения о характерных точках в ЕГРН отсутствуют. Если говорить проще, то границы на местности не определены, в ЕГРН не внесены, и участок не прошел государственный кадастровый учет. А это означает, что будет необходимо провести геодезические работы для уточнения границ и постановки участка на кадастровый учет. Зачастую продавец или покупатель сталкиваются с ситуацией, при которой установление границ без судебного разбирательства невозможно, так как соседний участок уже прошел кадастровый учет, но он мог быть осуществлен некорректно, и соблюсти площадь, которая была предоставлена, становится проблематичным.

- Второй вариант — участок полноценно стоит на кадастровом учете. В таком случае это полноценный документ, в котором отражена вся информация, в том числе и координаты каждой точки. Одновременно с этим в такой выписке указываются все иные ограничения или обременения: аресты, охранные зоны линий электропередач, автомобильных дорог, газопроводов, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и так далее. Но не всегда органы государственной власти, государственные организации и правообладатели различных линейных объектов подают информацию о таких зонах в Росреестр для внесения сведений о них в ЕГРН.

Если в выписке отсутствует информация о таких ограничениях или обременениях, но покупатель хочет убедиться, что поблизости не проходит дорога, газопровод, лесопарк или другой подобный объект, то самостоятельно обратиться в соответствующую организацию за получением официального ответа о наличии или отсутствии таких зон.

В настоящее время выписку из ЕГРН можно заказать двумя путями:

1. Подать заявление через МФЦ.

2. Подать заявление в электронном виде через портал Госуслуг.

подавая через портал, ты можешь указать, необходима тебе выписка на бумажном носителе — и в каком отделении ты готов её получить — либо в электронном, которая будет подписана усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью сотрудника Росреестра. Услуга является платной.