****

**О чем следует знать при покупке земельного участка?**

«Что нужно знать при покупке земельного участка?» – интересуются люди, которые собираются стать счастливыми обладателями подобного объекта недвижимости.

Многие рассматривают приобретение земельных участков в качестве выгодного вложения капитала. Однако, чтобы покупка прошла без стрессов, важно знать, на что обращать внимание при разговоре с продавцом участка.

В первую очередь, нужно удостовериться лично, что участок действительно существует, причем площадь его именно такая, какую назвал продавец.

Необходимо проверить, не нарушаете ли вы права бывшего мужа или жены продавца.

Целевое назначение участка – один из важнейших параметров, на которые нужно обратить внимание: от этого зависит, разрешено ли будет на участке строительство. Если в планах строительство, то участок, как минимум, должен быть предназначен для такого использования. Например, на участках, предназначенных для огородничества нельзя строить капитальные строения. На землях ЛПХ можно будет построиться капитально только в границах поселений. Лучший статус для участка под застройку – ИЖС.

Не нужно принимать на веру слова продавца о легкости перевода земли в категорию ИЖС. Существует очень много требований к земле для перевода: близость к поселению; согласование с администрацией; общественные слушания. Также с опаской нужно отнестись к участкам, расположенным в непосредственной близости к водоему или к лесу. Земли могут быть ограничены в обороте.

Первым делом, после того, как вы подобрали участок и сошлись в цене, необходимо проверить следующее:

1. Правоустанавливающие документы и документы о проведении кадастровых работ. После отмены в 2015 году свидетельств о праве собственности и в 2017 году кадастровых паспортов их заменил единый документ – выписка из ЕГРН. Выписка ЕГРН в виде одного документа одновременно информирует получателя и о правах собственника с обременениями и о характеристиках объекта. Впрочем, свидетельства о праве собственности и кадастровые паспорта, выданные ранее, тоже остались актуальными. Выписка из ЕГРН подтверждает, что на указанную дату выдачи за продавцом зарегистрировано право на этот земельный участок. Эта бумага бессрочная, однако показывает регистрацию прав конкретно на дату выдачи. Получить её может как продавец, так и покупатель.

2. Непосредственно перед сделкой покупателю лучше самому сделать запрос в ЕГРН, чтобы получить актуальную информацию о собственнике и об отсутствии ограничений на участок. Если ограничения присутствуют, может потребоваться согласие третьего лица. Может быть установлено обременение участка сервитутом: – для прохода или для строительства дороги. Все это будет отражено в выписке ЕГРН. Для сделки должны быть точно определены границы участка – это позволит избежать дальнейших споров.

3. Если человек состоит в браке, без согласия супруга/и сделка будет являться оспоримой. Если сделку проводит представитель собственника, обязательно убедитесь в наличии официальной нотариальной доверенности.

4. Если на земельном участке расположено, например, капитальное строение, совершить сделку по приобретению возможно только одновременно обоих объектов недвижимости.

Главное правило при покупке участка – не спешите. Рассмотрите разные варианты, проверьте все документы.

Управление Федеральной службы

 государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай