РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Если Вы решили приобрести земельный участок для строительства индивидуального жилого или дачного дома, для ведения личного подсобного хозяйства или строительства нежилого здания, перед его покупкой нужно обязательно проверить:

1. Наличие документов у продавца на земельный участок. Обратить внимание на характеристики объекта, указанные в документах. Во всех документах они должны быть одинаковыми. Достоверность, указанных в документах 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. Соответствуют ли сведения об объекте, указанные 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 или автомастерская.

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. Соответствуют ли фактическая площадь участка площади, указанной в документах.

4. Соответствует ли местоположение границ земельного участка тем сведениям, которые содержатся в кадастре.

Если по первым двум пунктам можно более-менее справиться самому, то проверить фактическую площадь и местоположение границ возможно только с помощью специалиста, выполняющего геодезические работы.

По сведениям из кадастровой выписки геодезист выполнит вынос указанных в документе координат точек «в натуру», установит возможные несоответствия. Безусловно данные работы не бесплатны. Но согласитесь, 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, лучше работы по выносу точек в натуру выполнять в присутствии соседей и обозначить территорию столбами или другими ограждением.