

Покупателям земельных участков под ИЖС

Приобретая земельный участок для строительства индивидуального жилого дома, Управление Росреестра по Рязанской области рекомендует гражданам проверить наличие документов у продавца. Характеристики объекта во всех документах должны быть одинаковыми. Сведения об объекте в режиме реального времени без дополнительных затрат можно проверить на сайте Росреестра www.rosreestr.ru в разделе "Справочная информация об объектах недвижимости. Дополнительно можно заказать в МФЦ выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Кроме того, необходимо обратить внимание, соответствуют ли сведения об объекте, указанные в документах, тому, что покупатель увидел на местности. Например, в документах указан вид разрешенного использования земельного участка "под индивидуальный жилой дом", а фактически на земельном участке расположен магазин. Обратите внимание, что на земельном участке с видом разрешенного использования "для ведения личного подсобного хозяйства", который расположен 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, утвержденными органами местного самоуправления.

Проверьте, соответствует ли фактическая площадь участку площади, указанной в документах; соответствует ли местоположение границ земельного участка тем сведениям, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, и не входит ли земельный участок в зону с особыми условиями использования территории: водоохранную зону, охранные зоны магистральных трубопроводов, объектов системы газоснабжения, объектов электросетевого хозяйства и т.д. В случае если земельный участок входит в охранную зону, советуем в органах местного самоуправления поинтересоваться, возможно ли вообще строительство на данном земельном участке. Если возможно, то кем должно быть согласовано строительство, может быть, имеются какие-то ограничения по параметрам или по размещению объекта на участке. Также не менее важно убедиться в отсутствии иных ограничений (обременений) прав продавца в отношении данного земельного участка.

Если Вы сомневаетесь в площади и установленных границах земельного участка, закажите у кадастрового инженера вынос поворотных точек на местность. Список кадастровых инженеров размещен на сайте Росреестра.