****

**21.04.2017 пресс-релиз**

**Не купить кота в мешке**

**или что нужно знать перед приобретением земельного участка**

Вот и весна. На семейном совете принято решение о приобретении земельного участка. А что? Доступный отдых на природе, возможность строительства дома, а может, и основа бизнеса – все возможно на земле.

Участок найден. На что следует обратить внимание.

**Проверьте право собственности**

Приобретая земельный участок, важно убедится, что он находится в собственности у конкретного физического или юридического лица, и у участка нет обременения. Такие сведения об объекте содержатся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Продавец может вам ее предоставить или ее можно заказать, используя ресурс [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) и получить затем в Кадастровой палате. Можно также обратиться за выпиской в ближайший офис МФЦ. Услуга платная. Но именно выписка из ЕГРН даст вам исчерпывающую информацию об объекте недвижимости: местоположение, статус, точную площадь, кадастровую стоимость, форму собственности и даже дату постановки на государственный учет.

**Проверьте границы участка**

Очень часто в поселениях участки, граничащие с лесом, поймой реки незаметно «расширяются» в сторону «ничейной» земли. Или палисадник «выдвинулся» к дороге. Или сарайчик поместился на полосе отчуждения. И вот уже перед вами не скромные десять соток, а прекрасные пятнадцать. Вот тут уместно взглянуть в документы продавца: проведено ли межевание, установлены ли границы участка.

Хорошо, если участок используется давно, сведения о разработанном участке обязательно содержатся на Публичной Кадастровой карте России. Просто наберите в Интернете фразу «публичная кадастровая карта» и используйте ресурс <http://pkk5.rosreestr.ru> У земельного участка есть уникальный кадастровый номер, набрав который в строке поиска, вы увидите его местоположение, площадь, разрешенное использование, категорию земель на публичной кадастровой карте.

Если площадь приобретаемого участка совпадает с данными Росреестра – отлично, а вот если значительно превышает, то можно говорить о признаках самовольного занятия и использования указанной территории без прав, что является правонарушением, предусмотренным ст.7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях .

Перед приобретением земельного участка необходимо удостовериться, что постройки, ограждения, элементы благоустройства, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах земельного участка.

**Проверьте назначение**

Использовать купленный участок придется в соответствии с целевым назначением, как требует того ст.42 Земельного кодекса РФ. Сведения о целевом назначении земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Информацию эту можно получить путем запроса выписки. А также информацию об объекте недвижимости справочно бесплатно можно посмотреть в режиме он-лайн на публичной кадастровой карте страны, либо воспользоваться сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости» в режиме он-лайн на сайте www.rosreestr.ru.

Допустим, вы купили участок со статусом «земли сельхозназначения», но решили на нем построить автомойку. Для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо внести изменения в ЕГРН. Только после внесения указанных изменений можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением.

Кадастровая палата Свердловской области обращает внимание, что использование земельного участка не по целевому назначению влечет наложение административного штрафа (ч.1 ст.8.8 КоАП РФ). Размер административного штрафа при этом является существенным, так как напрямую зависит от кадастровой стоимости земельного участка.

Выберите ли вы землипоселений, сельхозназначения, садоводства, отнеситесь к покупке ответственно, просчитывая наперед финансовые возможности, долгосрочные планы и текущие желания: ведь вам долгие годы придется осваивать ваш маленький кусочек планеты.

 **Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области**