ПОКУПКА ЗЕМЛИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА - НА ЧТО СТОИТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ!

В период лета все активнее осуществлялась купля-продажа земельных участков. Люди, стараясь избежать городского шума и бесконечной суеты, ищут способы покинуть город и построить за его пределами небольшой домик или роскошный коттедж.

К настоящему времени филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Вологодской области поставлено на учет большое количество образованных земельных участков, из которых далеко не каждый может использоваться под строительство дома. Чтобы покупка земли не была омрачена неприятной новостью о невозможности исполнения мечты о собственном загородном доме, многие люди задают вопрос о том, на что следует обратить внимание при выборе земельного участка.

Во-первых, необходимо руководствоваться целевым назначением земельного участка, в зависимости от которого все земли делятся на категории. Строительство дома для постоянного проживания с постоянной пропиской возможно на землях населенных пунктов. Оптимальный статус для земли, предназначенной под застройку, - индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Возможность возведения полноценного жилого дома также предоставляется владельцу земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

Во-вторых, местоположение границ земельного участка устанавливает в ходе проведения кадастровых работ кадастровый инженер. Он определяет координаты характерных точек таких границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости (ГКН). Границы земельного участка, внесенные в ГКН, - обезопасят от самовольного занятия земельного участка соседними землепользователями. Эти сведения содержатся в кадастровом паспорте земельного участка.

Достоверную информацию об участке можно узнать из выписки о зарегистрированных правах (из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним - ЕГРП) и кадастрового паспорта (из Государственного кадастра недвижимости - ГКН). Запросить документы можно в любом офисе приема-выдачи документов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Вологодской области или «МФЦ», а также воспользовавшись порталом Росреестра, раздел «Электронные услуги и сервисы». Полученные данные позволяют убедиться в подлинности документов, на основании которых объект недвижимости принадлежит собственнику. Если земельный участок находится под арестом или в залоге, а так же если в отношении него ведутся судебные споры - сведения об этом будут отражены в выписке на участок.

Согласно статье 284 Гражданского кодекса РФ земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. Тем самым в первые три года владения земельным участком вы должны его освоить, то есть выполнить хотя бы минимальные требования - приступить к закладке фундамента.

Построив загородный дом на земельном участке, домовладелец зачастую не спешит регистрировать право собственности.

Осуществлять строительство жилого дома можно только на земельных участках, принадлежащих на праве собственности, аренды или находящихся в бессрочном пользовании. До первого марта 2018 года действует так называемая «дачная амнистия», при которой не требуется получение разрешения на строительство индивидуального жилого дома. Кроме того, «дачная амнистия» касается домов, построенных на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства и дачного, либо подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, а также гаражей, бань, сараев и иных объектов, для создания которых не требуется разрешения на строительство. И все-таки, чтобы избежать ошибок при выборе места под загородный дом, необходимо получить разрешение на строительство.

Рассмотрим ситуацию, когда загородный дом построен на предназначенном для этого земельном участке. Здание необходимо поставить на кадастровый учет в Кадастровой палате.

Основным документом для постановки на кадастровый учет построенного жилого дома является технический план. Технический план - это документ, в котором воспроизведены определенные сведения, необходимые для постановки на учет объекта недвижимости. Технический план изготавливает кадастровый инженер, имеющий действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Заказчик сам может выбирать кадастрового инженера. Информацию о кадастровых инженерах можно найти в сети «Интернет» на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.ru).

 Законом о кадастре установлены требования к подготовке технического плана. Основной документ для подготовки технического плана жилого дома на сегодняшний день - Декларация об объекте недвижимости. Для построенного жилого дома декларация заполняется и заверяется собственником земельного участка или лицом, обладающим земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды земельного участка, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет.

После того, как технический план изготовлен, необходимо обратиться в Кадастровую палату с заявлением о постановке на учет жилого дома.

Таким образом, после проведения кадастрового учета жилому дому будет присвоен кадастровый номер и подготовлен кадастровый паспорт, который является необходимым документом для государственной регистрации права собственности.