



Как проверить земельный участок перед покупкой

Инструкция

Земельный участок может обладать рядом недостатков и ограничений правового, градостроительного и иного характера. Такие ограничения и недостатки могут не позволить покупателю использовать участок в соответствии с его планами, или привести к потере права собственности.

При покупке непроверенного участка у покупателя могут возникнуть проблемы:

- земельные споры с соседями;
- затраты на перемежевание участка в целях исправления ошибки;
- перенос забора;
- административные штрафы от 5000 рублей и другие проблемы;
- изъятие участка и потеря права собственности.

Существует алгоритм действий для проверки земельного участка перед покупкой. Но нужно понимать, что даже полная проверка не является стопроцентной гарантией, но при этом дает максимальную защищенность для сторон сделки.

Проверка земельного участка перед покупкой состоит из 4-х критериев:

1. Проверка субъекта сделки (продавца)
2. Проверка объекта сделки (земельный участок)
3. Проверка условий договора купли-продажи
4. Проверка процедуры сделки





Критерий 1

Проверка субъекта сделки (продавца)

1. Проверить паспорт продавца: на подлинность, соответствие данным из ЕГРН. Запросить документы, подтверждающие факт смены фамилии или имени.
2. В паспорте проверить информацию о браке, т.е. наличие супруга:
 - если продавцом земля приобреталась в браке по возмездной сделке, надо получить нотариально заверенное согласие супруга;
 - согласие супруга не потребуется, если земля была получена продавцом по наследству или подарена.
3. Запросить выписку из ЕГРН и проверить, имеет ли право продавец совершать сделку:
 - проверить сведения о лице, за которым зарегистрировано право на земельный участок;
 - сведения о документах - основаниях возникновения права;
 - информацию о наличии обременений земельного участка правового характера: аренда, сервитут, залог.
4. Запросить у продавца и проверить документы-основания возникновения права, например:
 - свидетельство о праве на наследство;
 - договор купли-продажи;
 - договор дарения;
 - договор участия в долевом строительстве;
 - договор приватизации государственного имущества;
 - решения судов.
5. Проверить дееспособность продавца:





- запросить справки из психоневрологического и наркологического диспансеров;
- покупателям лучше присутствовать при получении справки, чтобы избежать получения поддельных документов.

6. Проверить финансовое состояние продавца на наличие долгов и признаков возможного банкротства:

- в базе данных Федеральной службы судебных приставов проверить наличие исполнительных производств;
- в базе данных судов общей юрисдикции проверить наличие судебных споров продавца с третьими лицами;
- в базе данных арбитражных судов проверить наличие судебных споров с третьими лицами, а также наличие дела о банкротстве;
- на сайте Федресурс проверить наличие сообщений о банкротстве продавца.

Правовая экспертиза указанных документов с целью оценки их юридической чистоты и определения вероятности их оспаривания является обязательным условием при проверке будущей сделки.

Необходимо выяснить является ли обязательным согласие лица на сделку, в пользу которого установлено обременение.

Также лучше получить выписку о переходе прав в отношении земельного участка. При ее анализе может выясниться, например, что земельный участок являлся предметом сделок несколько раз за год, что должно насторожить покупателя.





Критерий 2

Проверка объекта сделки (земельный участок)

Этап 1

Проверить кадастровый статус по выписке из ЕГРН

1. Заказать выписку можно на официальном сайте Росреестра, в отделении Росреестра, на портале Госуслуг или в МФЦ и проанализировать:
 - кадастровый номер земельного участка;
 - адрес земельного участка;
 - площадь и описание местоположения участка;
 - кадастровую стоимость;
 - информацию о категории земельного участка и виде разрешенного использования;
 - информацию о зонах с особыми условиями использования земельного участка.

Адрес и кадастровый номер необходимы в целях точного установления объекта и получения в дальнейшем дополнительной документации.

Кадастровая стоимость позволит изначально рассчитать размер подлежащего оплате налога.

Описание местоположения границ — это координаты поворотных точек границ земельных участков. Данная информация позволяет определить местоположение участка на местности.

2. Провести сравнение фактических границ со сведениями из ЕГРН:
 - заказать вынос в натуру границ земельного участка, где геодезист сверит достоверность данных из ЕГРН с фактическими;





- обратить внимание, все ли строения подпадают в границы земельного участка.

Если границы земельного участка не определены, не проведено межевание, это может повлечь на будущего собственника ряд проблем:

- затраты на межевание;
- несогласие соседей с границами участка, в связи с этим процедура перетечет в судебные разбирательства;
- невозможность найти соседа для согласования границы;
- если собственники соседних участков уже провели и зарегистрировали межевание участков, при межевании вашего участка может выясниться, что их границы находят на ваши фактические границы;
- при межевании может выясниться, что уточненная площадь участка меньше, чем была при его покупке;
- могут возникнуть другие редкие проблемы: пересечение с границами населенного пункта, общего пользования, пересечение с землями лесного фонда и др.

Также необходимо проверить зарегистрированы ли строения, находящиеся на земельном участке. Если строения не зарегистрированы будущий собственник несет риски:

- затраты на подготовку технического плана и регистрацию;
- проблемы при регистрации, если не соблюдены минимальные отступы от границ участка, не получено разрешение на строительство, реконструкцию и др.;

3. Проверить документы-основания на такие строения, получить на них выписки из ЕГРН на них. В случае если строения не зарегистрированы:





- попросить продавца провести необходимые действия для постановки строений на кадастровый учет;

4. Проверить категории земли и вида разрешённого использования, так как от этого будет зависеть возможности использования участка.

Этап 2

Проверить градостроительный статус и выявить градостроительные обременения

1. Необходимо провести анализ градостроительной документации применительно к земельному участку:
 - генеральный план;
 - правила землепользования и застройки;
 - проект планировки и/или межевания территории;
 - иная документация, в зависимости от конкретной ситуации: градостроительный план, схема территориального планирования, проект организации и застройки территории или генеральный план СНТ.

Генеральный план является документом территориального планирования. В первую очередь генеральный план определяет границы населенного пункта.

Правила землепользования и застройки (далее — ПЗЗ) является документом функционального зонирования. Градостроительными регламентами в составе ПЗЗ определяются допустимые виды разрешенного использования земельных участков, а также иные параметры разрешенного строительства: предельные размеры земельного участка, максимальная высота объектов капитального строительства, коэффициент застройки территории и др.

В ПЗЗ может содержаться также иная информация: границы зон с особыми условиями использования территории, границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия и т.д..





Проектом планировки и проектом межевания территории определяются территории общего пользования, не подлежащие приватизации, определяются границы зон, подлежащих размещению объектов капитального строительства, параметры таких объектов и иная информация.

Однако в отличие от генерального плана и правил землепользования и застройки проект планировки и проект межевания территории не подлежат в обязательном порядке утверждению.

Зоны с особыми условиями пользования являются установленными вне зависимости от факта наличия их в ЕГРН.

Таким образом, информацию о наличии указанных зон нужно запрашивать в уполномоченных органах власти либо организациях, если есть основания предполагать, что такая зона может быть установлена.

Критерий 3

Проверка условий договора купли-продажи

Выделяется 3 существенных условия договора:

1. Предмет договора;
2. Цена договора;
3. Условия, которые будут существенными для одной из сторон сделки.

В договоре стороны должны указать сведения, которые позволят однозначно определить объект сделки. Как правило, эти данные должны совпадать с данными из ЕГРН. Если данное условие не согласуют, договор могут счесть незаключенным.

Также существенным условием для договоров купли-продажи недвижимости является условие о цене. Участники сделки должны определить ее стоимость и указать сумму в





письменной форме. Без выполнения этого условия договор будет считаться незаключенным.

При этом во избежание возможного оспаривания сделки лучше провести оценку стоимости объекта. Не желательно отклоняться от установленной рыночной цены договора более чем на 20% иначе в последующем сделка может быть оспорена.

Необходимо обратить внимание на момент передачи объекта, способ передачи денежных средств в счет оплаты договора, а также штрафные санкции.

Критерий 4

Проверка процедуры сделки

Сделка купли-продажи может быть проведена через нотариуса с использованием электронной цифровой подписи последнего, либо подачей документов через «Мои документы» лично сторонами сделки или их представителями по нотариальной доверенности.

Особое внимание стоит обратить на момент передачи денежных средств.

Наиболее безопасным является передача денег после проведения государственной регистрации перехода права собственности.

Существует несколько основных способов передачи денег по сделке:

1. Передача наличных денежных средств;
2. Закладывание денег в банковскую ячейку;
3. Использование банковского аккредитива.

Предпочтительным является передача денежных средств с использованием банковского аккредитива, по которому имеется возможность отследить движение денежных средств от продавца к покупателю, а также сумму денежных средств.





Если в процессе проверки земельного участка у Вас появились сложности со сбором или анализом документов, возникло недопонимание с продавцом или предлагаемая цена земельного участка кажется подозрительно низкой, Вы можете обратиться к нашим специалистам.

Мы можем предложить:

1. Проверку и анализ земельного участка по всем критериям;
2. Сопровождение сделки купли-продажи;
3. Получение правоустанавливающих документов после заключения сделки.

