**Все учесть, ничего не упустить. Как проверить участок перед покупкой.**

Эксперты Роскадастра рассказали как выбрать и проверить участок. В отличие от квартиры, у земли существует множество технических и юридических аспектов, которые необходимо учитывать, чтобы сделать правильный выбор.

Начать специалисты рекомендуют с цели приобретения. Например, строительство жилого дома или садового.

Если в дальнейшем планируется оформление постоянной регистрации, получение ипотеки по льготным ставкам в рамках госпрограмм, использование материнского семейного капитала, то рассматривать участки нужно под индивидуальное жилищное строительство.

Для сезонного проживания нужно выбирать участок, где разрешено возведение садового дома.

Характеристики построенного дома не будут иметь значения, если на участке нельзя размещать жилой дом, по документам объект всё равно будет считаться садовым.

“Обязательно разберитесь с видом разрешённого использования земли и подходящей категорией. Не на всех участках можно возводить строения. Я рекомендую воспользоваться публичной кадастровой картой, чтобы сразу отсечь неподходящие варианты. Желательно знать точный адрес предполагаемой покупки, а ещё лучше — кадастровый номер объекта”, - рассказывает заместитель директора Роскадастра по Орловской области Вячеслав Бувин.

Публичная кадастровая карта на сайте Роскадастра - открытый бесплатный информационный портал, на котором будет следующая информация:

- точная площадь участка;

- кадастровая стоимость;

- форма участка и его привязка к местности. От формы зависит план строительства и размещения на участке сада, огорода, построек;

- вид разрешенного использования;

- назначение земель. Например, строить жилые дома на землях сельхозначения нельзя;

- близлежащие объекты. Можно просмотреть участки и постройки, которые находятся рядом — это позволит избежать неприятных производств или хозяйств по соседству.

Выписку из ЕГРН заказать можно через сервис Роскадастра. Лучше расширенную. Такая называется “О характеристиках объекта недвижимости”. Выписка “Об основных характеристиках объекта недвижимости” не подойдёт, так как в ней нет информации об ограничениях.

Из выписки можно почерпнуть следующую информацию:

- категория и вид разрешенного использования участка;

- площадь и проведение межевания (закреплены ли границы участка);

- ограничения по строительству и использованию (если участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории).

Специалисты советуют ознакомиться и с генеральным планом. Его можно найти на сайте местной администрации (как правило, в разделе “Документы”) либо на портале Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП) — для поиска документов регистрация не требуется.

В генеральном плане можно найти карту функционального зонирования – на какие зоны разделяется территория, планы по ее зонированию. Увидеть, где размещены полезные объекты социальной инфраструктуры, и наоборот, нежелательные территории для соседства (например, зоны размещения отходов).

Карты размещения объектов тепло- и газоснабжения, объектов электроснабжения, водоснабжения и водоотведения. Полезно знать, насколько далеко размещены такие объекты, особенно если к участку требуется подключение коммуникаций.

Карта границ территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых территорий — для использования земли в таких зонах могут потребоваться специальные разрешения, а строительство здесь может быть запрещено.

Карта границ зон с особыми условиями использования территории — один из наиболее полезных документов генерального плана. Позволяет уточнить границы водоохранных зон, охранных зон линий электропередач, нефтетрубопроводов, газохранилищ, санитарных зон и т.п. На таких картах также обычно размещены зоны паводков и подтоплений.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). С документом также можно ознакомиться на сайте местной администрации или на портале ФГИС ТП. В ПЗЗ можно посмотреть основные, условно-разрешённые и дополнительные виды разрешенного использования земельных участков внутри зон территории. Информация будет полезна, если нужно поменять вид разрешенного использования.

“В нашем ведомстве советуют узнать заранее, на что жалуются местные жители. Сайты или чаты в социальных сетях есть во всех регионах, иногда они располагаются на ресурсах местных органов власти. Если нет ничего подозрительного и участок по характеристикам подходит - самое время его осмотреть”, - говорит Вячеслав Бувин.

При осмотре участка следует обратить внимание:

- на дороги и мосты. Хорошо, если к участку есть несколько подъездных путей и вокруг развита транспортная инфраструктура;

- посмотреть в генплане, как дальше будет развиваться район —  вдруг, например, планируется магистраль, которая пройдет слишком близко к участку;

- качество обслуживания дорог, особенно в разное время года;

- на форму участка. Возможно придется сделать перестановку будущего строительства;

- на то, что находится рядом с участком. Вероятно , что в генплане будет указано строительство многоэтажного дома по соседству;

- на запахи. Возможно поблизости есть ферма или свалка;

- на мнение местных жителей;

- на тип грунта. Сосны, особенно взрослые деревья, растут на песчаных почвах. Ольха, верба, брусника, камыш говорят о заболачивании;

- на состояние фундаментов, отмосток соседних домов. Наличие трещин, отлетевшей штукатурки говорит о сырости и возможной близости грунтовых вод. Покосившиеся или прогнившие внизу заборы также должны насторожить. Вода в дренажных канавах при сухой погоде также указывает на заболачивание почвы. Если участок у водоема, возможно он заливается в половодье;

- на перепады высот. Это может ограничить возможности в строительстве.