**Как обезопасить себя при покупке земельного участка?**

Многие из нас, при решении вопроса о приобретении земельного участка, даже не задумываются, какие подводные камни могут быть при проведении сделки.

В случае если Вы твердо решили стать обладателем земельного участка, то первоначально для оценки легитимности проведения сделки Вам понадобятся от продавца следующие документы:

- свидетельство о государственной регистрации права;

- кадастровый паспорт или кадастровая выписка на земельный участок;

- свежая выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

При наличии на земельном участке недвижимого имущества также у продавца необходимо истребовать документы на него, а именно:

- свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества;

- кадастровый или технический паспорт на объект недвижимого имущества;

- свежая выписка из ЕГРП.

На что следует обратить внимание при изучении данных документов:

1) В свидетельстве о государственной регистрации права на строку "основание возникновения права". Как правило, основанием возникновения права являются договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве на наследство по закону/ завещанию. Эта информация позволяет проследить правовую историю земельного участка и при необходимости запросить у продавца дополнительные документы.

2) В кадастровом паспорте на строку "особые отметки", в которой в случае наличия записи: "границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства" следует понимать, что фактическая площадь земельного участка может оказаться гораздо меньше указанной в документах, поскольку такой земельный участок не был отмежеван, а, следовательно, его границы не установлены на местности и площадь является ориентировочной.

3) В выписке из ЕГРП на строку: "Правообладатель", в которой должно быть указано лицо, которое продает Вам земельный участок, на строки "Ограничение (обременение) права", "Правопритязания" - должны отсутствовать сведения. При наличии в данных строках сведений стоит обратиться за разъяснением к продавцу и юристу за консультацией во избежание в последующем любых сложностей при заключении договора купли-продажи земельного участка.

После изучения представленных Вам продавцом документов необходимо подготовить и заключить договор купли-продажи земельного участка (при наличии строения на земельном участке купли-продажи земельного участка с объектом недвижимости), составив его в трех экземплярах, один из которых останется у продавца, второй - у покупателя, третий - в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Подготовку договора купли-продажи лучше всего доверить юристу, который грамотно подготовит документ.

После заключения договора необходимо зарегистрировать переход права собственности от продавца к покупателю. С этой целью необходимые документы (договор купли-продажи в 3 экземплярах, свидетельство о государственной регистрации права Продавца, кадастровый паспорт на земельный участок/дом) подаются в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по месту нахождения недвижимого имущества.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Федеральная государственная служба государственной регистрации, кадастра и картографии регистрирует переход права собственности от продавца к покупателю и выдает покупателю свидетельство о государственной регистрации права. На этом процедура считается оконченной.