**Как правильно подойти к покупке садового участка**

С приходом весны открывается дачный сезон и именно с этого времени года многие жители Иркутской области хотят быть ближе к природе. Покупка садового участка дает такую возможность. Приобретать участок лучше ранней весной, когда начинает сходить снег. В это время года будут видны преимущества и недостатки приобретаемой недвижимости. Объективно оценить насколько может быть размыта дорога, не скапливается ли вода на участке, течет ли крыша у дома и как долго он держит тепло, поможет сырая и холодная погода.

Имея садовый участок, немало людей десятилетиями не задумываются о том, в порядке ли документы на их загородное имущество. Зачастую проблемы возникают при продаже недвижимости.

Чтобы не попасть впросак перед покупкой филиал Кадастровой палаты по Иркутской области советует проверить наличие правоустанавливающих документов. Необходимо убедиться, что право собственности продавца на земельный участок и садовый дом зарегистрировано надлежащим образом. Для этого нужно запросить выписку из Единого реестра недвижимости. Выписку можно получить в любом офисе «Мои документы» или на сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)), при этом электронный вид обойдется дешевле. Если имеются какие-либо зарегистрированные ограничения, обременения на приобретаемую недвижимость, они отразятся в выписке.

Членская книжка не подтверждает право собственности. Ее наличие говорит лишь о том, что владелец состоит в садоводческом товариществе. Просто переоформив членскую книжку на себя, вы не приобретаете право собственности на земельный участок и садовый дом.

Если кроме членской книжки других документов нет, для получения права на недвижимость вначале необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении данного земельного участка. Для того чтобы не возникали споры с соседями о границах, лучше провести межевание земельного участка. Для оформления садового дома необходимо подготовить технический план, разрешение на строительство в данном случае не потребуется, т.к. дом возведен на земельном участке с видом разрешенного использования для ведения садоводства или огородничества и предназначен для сезонного проживания. Только после оформления правоустанавливающих документов следует обращаться за регистрацией прав. Документы на регистрацию можно подать в электронном виде или в любом удобном для вас офисе МФЦ.

Чтобы быть в курсе последних изменений в сфере кадастрового учета и регистрации прав присоединяйтесь к нашим группам в социальных сетях: ВКонтакте (<https://vk.com/fkp38>), Facebook (<https://facebook.com/fkp38>), Twitter (<https://twitter.com/fkp_38>) и Одноклассниках (https://ok.ru/group/54127735472313).

Инженер 2 категории отдела контроля и анализа деятельности филиала Кадастровой палаты по Иркутской области М.А.Шкварина