

В преддверии дачного сезона эксперты Федеральной кадастровой палаты дали рекомендации по безопасной покупке загородной недвижимости

Приближаются майские праздники, и, согласно [исследованию](#) Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ), более трети россиян планируют провести их на своём дачном участке. Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра дали рекомендации тем, кто только планирует приобрести загородную недвижимость. О том, что предпринять, чтобы приобрести место для отдыха, а не дополнительные проблемы, рассказывают замглавы Федеральной кадастровой палаты Росреестра Марина Семёнова и замдиректора филиала в Пермском крае Елена Тимшина.

Проверяем владельца

Неосторожность при выборе недвижимости способна привести к покупке «с прицепом»: когда к земельному участку или дому прилагается целый набор различных ограничений, штрафов, споров с соседями и других причин, из-за которых новый владелец недвижимости рискует утратить только что приобретённое право собственности. Поэтому главное, что стоит усвоить: в продавце надо быть уверенным. Подтвердить своё право продавец недвижимости может двумя документами — свидетельством о регистрации права собственности и выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). *«Эти правоудостоверяющие документы юридически равноправны. Разница лишь во времени их получения: до 2016 года регистрация прав собственности подтверждалась выдачей свидетельства, а затем регистрирующий орган перешёл на выписку из реестра недвижимости. При покупке дачи распространён сценарий, когда продавец предъявляет покупателю книжку садовода. Сразу откажитесь от участия в такой сделке: членство в садоводческом товариществе не подтверждает право собственности. Даже переписав книжку на себя, вы всё равно не сможете стать законным владельцем приобретенной недвижимости», — рекомендует Марина Семёнова.*

Однако даже в том случае, если продавец сам показал документ, удостоверяющий его право собственности, потенциальному покупателю лучше перестраховаться и дополнительно заказать выписку из ЕГРН об интересующем

объекте недвижимости. *«Такой шаг поможет убедиться в том, что представленные продавцом сведения не устарели и дачу продаёт действительный собственник, ведь выписка из ЕГРН содержит данные, которые актуальны на дату запроса информации. И если продавец уже успел совершить за вашей спиной другую сделку, вы обязательно об этом узнаете из выписки. За три месяца этого года в Пермском крае физические и юридические лица уже запросили свыше 44,5 тысяч выписок из реестра недвижимости», — говорит Елена Тимшина.*

Если продавец приобретал дачу, находясь в браке, то потенциальному покупателю следует заручиться нотариально заверенным согласием супруги или супруга продавца. Если же продавец находится в разводе менее трёх лет, то нотариально заверенное согласие бывшей супруги или бывшего супруга тоже понадобится, так как в течение трёх лет после развода право на совместно нажитое имущество сохраняется.

И особую бдительность следует проявлять в том случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости, даже если и по доверенности. Такую схему часто выбирают мошенники. Постарайтесь побеседовать с правообладателем лично и проверить подлинность доверенности у нотариуса. Бывает так, что даже честный посредник только после нотариальной проверки узнаёт, что его доверенность уже утратила силу.

Проверяем недвижимость

Выписка из ЕГРН поможет убедиться не только в честности продавца, но и в отсутствии каких-либо ограничений в использовании недвижимости. При этом покупая земельный участок с построенным на нём домом, следует заказывать две отдельные выписки — и на участок, и на дом. А общедоступную информацию — кадастровый номер, кадастровую стоимость, категорию земли, вид разрешённого использования, назначение объекта, факт наличия ограничений — можно самостоятельно найти с помощью бесплатных сервисов Росреестра — например, [«Справочной информации по объектам недвижимости онлайн»](#) и [«Публичной кадастровой карты»](#).

«Обязательно обратите внимание на вид разрешённого использования земельного участка. Если оно звучит «под строительство индивидуального жилого дома», то владелец имеет полное право размещать на таком участке дом с фундаментом и всеми коммуникациями. Если участок располагается на землях сельскохозяйственного назначения и предназначен лишь «для ведения подсобного хозяйства», то максимум, что на нём можно построить, это теплицу или, например, курятник. И в том случае, когда продавец такого участка предлагает вам ещё и возведённый жилой дом, помните, что он предлагает купить не что иное, как самострой и все связанные с ним проблемы», — обращает внимание граждан Марина Семёнова.

Кроме того, возможности потенциального покупателя могут быть в будущем значительно ограничены наложенными на недвижимость обременениями —

ипотекой, арендой, арестами, а также зоной с особыми условиями использования территорий. В зависимости от вида такой зоны может быть запрещено, например, копать на участке колодец, разводить огонь, даже строить что-либо вообще.

Нередко после приобретения загородной недвижимости у новых собственников начинаются и другие проблемы: например, выясняется, что фактическое расположение забора или построенных на участке объектов не соответствует документам или строительным нормам. Во избежание таких проблем эксперты рекомендуют ещё до покупки осмотреть объект вместе с кадастровым инженером. Он проверит местоположение фактических границ участка на местности и поможет заранее выявить существующие и следующие за ними проблемы.

Внимательно заключаем сделку

Сегодня существуют две ситуации: первая, когда договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме, не обращаясь к нотариусу, и вторая, когда обойтись без нотариального заверения сделки не получится.

Первая ситуация подходит для недвижимости с единственным собственником. *«Продавцу и покупателю достаточно либо самостоятельно, либо вместе с риелтором, либо с юристами Федеральной кадастровой палаты составить и подписать договор, оговорив в нём любые важные и принципиальные моменты. Затем с подписанным договором и пакетом сопутствующих документов обе стороны обращаются в ближайший офис МФЦ, и через девять рабочих дней при положительном рассмотрении заявления покупатель становится законным владельцем приобретённой недвижимости»*, — **уточняет Елена Тимшина.**

Вторая ситуация, с одной стороны, сложнее, а с другой — проще и быстрее. Если недвижимость находится в общей долевой собственности, а также в собственности несовершеннолетних или недееспособных лиц, то покупатели и продавцы обращаются к нотариусу. Нотариус не только заверяет сделку, но и с согласия её участников самостоятельно в электронном виде направляет в регистрационный орган все документы.

Контакты для СМИ в Пермском крае

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru

