



В преддверии старта дачного сезона эксперты Кадастровой палаты по Самарской области дали рекомендации по защите сделок с недвижимостью



Многие жители Самарской области майские праздники планируют провести на дачном участке. А кто-то, возможно, ещё только планирует приобрести земельный надел в личную собственность. Эксперты Кадастровой палаты по Самарской области в преддверии дачного сезона дали рекомендации по проведению безопасных сделок с загородной недвижимостью.

Проверка владельца

Неосторожность в вопросах сделок может привести к покупке дачи с целым набором ограничений, штрафов, ссор с соседями и, более того, - привести к полной утрате права собственности. Первое, что стоит усвоить: продавать недвижимость может только собственник. Подтверждением служат свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН.

Юридически эти документы имеют равную силу. Разница лишь во времени их получения: до 2016 года регистрация прав собственности подтверждалась выдачей свидетельства, а затем регистрирующий орган перешел на выписку из реестра недвижимости.

Потенциальному покупателю лучше перестраховаться и самому заказать выписку из ЕГРН об интересующем объекте недвижимости, чтобы убедиться в точности предоставленных продавцом сведений. Выписка из ЕГРН содержит данные о недвижимости и ее владельце, актуальные на дату запроса. И если недобросовестный продавец предъявляет Вам выписку, полученную, скажем, до того, как он продал недвижимость кому-то еще, то при наличии у Вас более актуальных сведений

попытка обмана сразу раскроется. Чем ближе выписка из ЕГРН к дате потенциальной сделки - тем лучше.

Перед покупкой заручитесь нотариально заверенным согласием супруги или супруга владельца и выясните, не закреплено ли право собственности на объект за его бывшей женой или мужем, если расторжение брака произошло в последние три года. И особую бдительность следует проявлять в случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности, поскольку такую схему часто выбирают мошенники. Следует обратиться к нотариусу за проверкой подлинности доверенности. Бывает, что даже честный посредник только после такой проверки узнаёт, что доверенность потеряла силу. Кроме того, постарайтесь побеседовать с правообладателем лично.

Также распространен сценарий, когда вместо правоустанавливающих документов покупателю предъявляется книжка садовода. Сразу откажитесь от участия в такой сделке: членство в садоводческом товариществе не подтверждает права собственности. Даже переписав книжку на себя, Вы всё равно не сможете стать законным владельцем приобретенной недвижимости.

Проверка недвижимости

Проверить наличие всевозможных ограничений в использовании участка поможет выписка из ЕГРН. При этом если Вы покупаете не только участок, но и дом, заказывайте отдельную выписку на каждый из объектов. Дополнительно используйте возможности бесплатных сервисов – например, [«Справочной информацией по объектам недвижимости онлайн»](#) и [«Публичной кадастровой картой»](#).

Следует обратить внимание на вид разрешенного использования участка. Если «под строительство индивидуального жилого дома» - то владелец имеет полное право размещать на участке дом с фундаментом и всеми коммуникациями. Если участок предназначен «для ведения подсобного хозяйства» и при этом располагается на землях сельскохозяйственного назначения, то максимум, что вы сможете там построить, это теплицу или, например, курятник. А если на таком участке уже возведен жилой дом, то Вам просто предлагают купить само собой и все связанные с ним проблемы.

Вхождение участка в границы зоны с особыми условиями использования территорий очень сильно ограничит вашу деятельность в его пределах. В зависимости от вида зоны Вам может быть запрещено, например, копать колодец, разводить огонь, а также строить что-либо вообще или строить так, как вам хочется.

Кроме того, ограничить потенциального собственника в пользовании или распоряжении недвижимости могут такие обременения, как ипотека, аренда и арест.

Один из наиболее популярных видов проблем – несоответствие фактического расположения объектов заявленным в документах. Например, некорректное расположение забора или расположение построек с нарушением строительных норм. Во избежание последующих проблем, эксперты рекомендуют осмотреть объект вместе с кадастровым инженером. Специалист проверит местоположение фактических границ участка на местности на предмет их соответствия документам и поможет на месте выявить существующие и следующими за ними потенциальные проблемы еще до совершения сделки.

Заключаем сделку

Договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме и оговорить в нем любые, важные для вас, моменты. Если собственность общая долевая, то сделка должна быть нотариально заверена. Далее обеим сторонам сделки необходимо представить подписанный договор и пакет сопутствующих документов в ближайший офис МФЦ. Не более чем через девять рабочих дней после рассмотрения заявления о государственной регистрации Вы станете законным владельцем приобретенной недвижимости.

***Пресс-служба Кадастровой палаты
по Самарской области***