

## ФИЛИАЛ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

### Выбираем удачную дачу

Сегодня в Едином государственном реестре недвижимости насчитывается 203 тыс. садово-огородных участков, расположенных на территории Удмуртской Республики. Для желающих стать владельцем одного из них эксперты региональной кадастровой палаты 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.

Первое, в чем следует убедиться – в том, что недвижимость продает реальный собственник. Подтверждением этому служат свидетельство о праве собственности или выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

*«Эти правоудостоверяющие документы юридически равноправны. 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»,* – говорит начальник юридического отдела кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева.

Потенциальному покупателю лучше подстраховаться и самому заказать выписку, чтобы убедиться в точности предоставленных продавцом сведений. Выписка из реестра недвижимости содержит данные о недвижимости и ее владельце, актуальные на дату запроса. *«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»,* - говорит эксперт.

Особую бдительность следует проявлять в случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности. Именно такую схему часто выбирают мошенники. Обратитесь к нотариусу за проверкой подлинности доверенности.

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. Используйте возможности

бесплатных сервисов на портале Росрестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) – например, «Справочная информация по объектам недвижимости онлайн» и «Публичная кадастровая карта».

*«Обратите внимание на вид разрешенного использования участка. Если разрешение - «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 самострой и все связанные с ним проблемы», - говорит Наталья Дергачева.*

Если участок входит в зону с особыми условиями использования территорий, это 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.

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

Также создать проблему могут и сами постройки, если они построены с нарушением строительных норм. Эксперты рекомендуют осмотреть объект вместе с кадастровым инженером. Специалист проверит – соответствуют ли фактические границы участка документам, и обозначит 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.

После обеим сторонам сделки нужно представить подписанный договор и пакет сопутствующих документов в ближайший офис МФЦ. После рассмотрения заявления о государственной регистрации вы станете законным владельцем приобретенной недвижимости.