Основные правила покупки дачи

Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) сегодня представил данные опроса о том, как изменилась доля владельцев загородной недвижимости и что важно для россиян при покупке дачи или земельного участка. Федеральная кадастровая палата рассказала об основных правилах покупки загородной недвижимости.

Как сообщила замглавы Федеральной кадастровой палаты Марина Семенова, первое, что необходимо сделать при подготовке к сделке – это проверить собственников объекта недвижимости. Подтверждением служат свидетельство о праве собственности или выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). 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», - говорит Марина Семенова.

Кроме того, выписка из ЕГРН позволит проверить наличие всевозможных ограничений или обременений – будь то ипотека, аренда и арест.

«Обратите 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 самострой и все связанные с ним проблемы», - отмечает эксперт.

«Любой заинтересованный гражданин может получить сведения об объекте недвижимости в виде выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в которой будут указаны правообладатель объекта недвижимости, вид права, дата и номер регистрации права, ограничение прав и обременения объекта недвижимости, а также все основные характеристики объекта: площадь, местоположение (адрес), кадастровая стоимость, для земельного участка – категория земель и разрешенное использование, для объектов капитального строительства - наименование и назначение. Стоимость такой выписки для физического лица в бумажном виде составляет 400 рублей, в электронном виде - 250 рублей. Соответствующую выписку можно запросить на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.ru) либо обратиться в любой офис МФЦ. Срок предоставления сведений не превышает 3 рабочих дней» - комментирует начальник отдела подготовки сведений кадастровой палаты по Кировской области Софья

Коровинская.

Кроме того, перед покупкой стоит заручиться нотариально заверенным согласием супруги или супруга владельца и выяснить, 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.

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.