

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

17.04.2019

Более трети россиян майские праздники планируют провести на дачном участке. Такие данные были получены по итогам исследования Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ). Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра и Кадастровой палаты по Москве 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 может привести к полной утрате права собственности. Первое, что стоит усвоить: продавать недвижимость может только собственник. Подтверждением служит выписка из 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 перешел на выписку из реестра недвижимости»*, – говорит **замглавы Федеральной кадастровой палаты Росреестра Марина Семенова**.

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.

Необходимость проверки данных об объекте недвижимости подтвердила и **директор Кадастровой палаты по Москве Елена Спиридонова**: *«Актуальность информации имеет огромное значение. Особенно когда это касается сделок с недвижимостью в таком мегаполисе как Москва. Крупный оборот финансовых средств в столице всегда привлекает людей, которые не против поживиться, пусть даже не законным путем. Поэтому лучше себя обезопасить, самостоятельно заказав актуальные сведения об объекте недвижимости. Кадастровой палатой по Москве за 1 квартал 2019 года уже предоставлено порядка 1,4 млн. сведений, содержащихся в ЕГРН»*.

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 узнает, что доверенность отозвана либо не выдавалась вовсе. Кроме того, постарайтесь побеседовать с правообладателем лично.

Также распространен случай, когда вместо правоустанавливающих документов покупателю предъявляется книжка садовода. Рекомендуем задуматься о приобретении такого объекта недвижимости, так как: членство в садоводческом товариществе не подтверждает права собственности. Даже переписав книжку на себя, вы всё равно не сможете стать законным владельцем приобретенной недвижимости.

Напоминаем, что получить сведения ЕГРН и другие услуги Росреестра можно в офисах МФЦ, Кадастровой палаты по Москве, а также в электронном виде, воспользовавшись порталом Росреестра (www.rosreestr.ru) либо Единым порталом государственных услуг (www.gosuslugi.ru). Консультацию по работе электронных сервисов официального сайта Росреестра можно получить по телефону контактного центра 8-800-100-34-34.

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»*.

«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», – говорит **Марина Семенова**.

Стоит отметить, что вхождение участка в границы зоны с особыми условиями использования территорий очень сильно ограничит эксплуатацию объекта 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.

«Зоны с особыми условиями использования территорий – это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим. К примеру, в Москве в ЕГРН в настоящее время содержатся сведения о 1 066 таких зонах, с границами которых можно ознакомиться на Публичной кадастровой карте, подключив соответствующий слой», – говорит **Елена Спиридонова**.

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

Одна из наиболее распространенных 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 следующие за ними потенциальные проблемы еще до совершения сделки.

Заключаем сделку

Договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме (если объект недвижимости находится в индивидуальной собственности) и оговорить в нем любые, важные для вас, условия. Если собственность общая долевая, то сделка должна быть нотариально заверена.

Для получения услуги по оформлению договора в столице любой желающий может также обратиться в Кадастровую палату по Москве (адрес:
г. Москва, Зеленый проспект, дом 23/43; телефон: 8 (495) 587-78-55 доб. 23-64; эл. почта: dogovor@77.kadastr.ru).

После подписания договора и сбора документов 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.

Кадастровая палата по Москве (филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве) – обособленное подразделение федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»).

Кадастровая палата по Москве реализует на территории Москвы полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра» по приему-выдаче документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Контакты для СМИ

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве

Москва, Зеленый проспект, 20

8(495)587-78-55 (вн.23-33)

press@77.kadastr.ru

Адрес страницы: <http://nagorny.mos.ru/presscenter/news-regions/detail/8027724.html>

[Управа Нагорного района города Москвы](#)