



**«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии»  
по Уральскому федеральному округу  
(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по УФО)**

г. Ханты-Мансийск,  
ул. Мира, 27

Ведущий инженер  
отдела контроля и анализа деятельности  
Кургак Н.В.  
8(3467) 960-444 доб.2010  
e-mail: Press86@ural.kadastr.ru

## Пресс-релиз

01.05.2019

### **В преддверии дачного сезона**

Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра 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.

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.

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](#)".

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 недвижимостью 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 следующие 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.