**Как защитить загородную недвижимость: советы Кадастровой палаты перед стартом дачного сезона**

**Более трети россиян майские праздники планируют провести на дачных участках. Такие данные были получены по итогам** [**исследования**](https://infographics.wciom.ru/theme-archive/society/religion-lifestyle/leisure/article/maiskie-prazdniki-plany-i-prepochtenija-rossijan.html) **Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ). 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 Единого реестра недвижимости (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»,* – поясняет**заместитель директора 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. «*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.

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 различных 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 электронных сервисов на сайте Росреестра – например, «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)» или «Публичная кадастровая карта».

*«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», -* предупреждает **заместитель директора федеральной Кадастровой палаты Росреестра Марина Семенова.**

Вхождение участка в границы зоны с особыми условиями использования территорий также ограничит деятельность собственника в его пределах. В зависимости от вида зоны вам может быть, например, запрещено копать колодец, разводить огонь, строить что-либо вообще или строить так, как вам хочется. Ограничить будущего правообладателя в пользовании или распоряжении недвижимостью способны и такие обременения, как ипотека, аренда, арест.

Кроме того, будущие собственники могут столкнуться с несоответствием сведений о расположении объекта недвижимости – фактическом и указанном в документах (к примеру, с некорректным размещением забора или построек, нарушающих строительные нормы). Во избежание подобных ситуаций эксперты рекомендуют осмотреть объект на местности вместе с кадастровым инженером. Данный специалист проверит соответствие местоположения фактических границ земельного участка с информацией, содержащейся в документах, и поможет выявить 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.