

**Кадастровая палата: как выбрать правильный дом?**

*Большинство аналитиков в сфере недвижимости говорят о том, что самоизоляция заставит уставших от карантина жителей городов по-новому взглянуть на загородное жилье. Так, по данным ЦИАН, в некоторых мегаполисах спрос на дачи уже вырос на 350%.*

*Возможность выходить на улицу, пусть даже участок занимает всего несколько соток, сегодня перевешивает все остальные аргументы. Специалисты Кадастровой палаты Удмуртии дают рекомендации решившимся на покупку загородной недвижимости – на что стоить обратить внимание при выборе участка и дома.*

**Проверка владельца**

Первое, в чем следует убедиться при такой серьезной покупке, – в том, что недвижимость продает реальный собственник. Подтверждением этому служит свежая выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

«Свидетельство о праве собственности, которое до 2016 года было основным правоудостоверяющим документом, сегодня уже не актуально. Данные в нем могут быть устаревшими», – 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. Если вы хотите приобрести именно этот объект недвижимости, попросите владельца оформить на него право в соответствии с требованиями закона и только потом проводите сделку.

**Проверка недвижимости**

Выписка из госреестра также поможет проверить наличие всевозможных ограничений в использовании участка. При этом, если вы покупаете не только участок, но и дом, заказывайте отдельную выписку на каждый из объектов. В выписке будут указаны все особенности участка и дома, и вы сможете сделать выводы об ограничениях, которые они накладывают.

 «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.

Часть этих сведений можно получить бесплатно, воспользовавшись сервисом Публичная кадастровая карта - <https://pkk.rosreestr.ru>.

**Проверка границ**

Межевание сегодня – процедура не обязательная. Но специалисты кадастровой палаты рекомендуют покупать участки с установленными границами.

*«Приобретая отмежеванный участок, вы будете точно знать – где именно проходят его границы. Так вы сможете оценить – не нарушены ли необходимые отступы при постройке дома и хозпостроек, не захвачена ли территория общего пользования, не нарушают ли соседи ваши границы, действительно ли участок такого размера, каким вам представляют»,* - отмечает юрист.

Проверить, отмежеван ли участок, также можно с помощью онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk.rosreestr.ru>. Если в характеристиках интересующего вас надела отмечено «площадь декларативная» - межевание не проведено.

**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 этого 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.