

## **Рекомендации по защите сделок с недвижимостью в преддверии дачного сезона**

По данным Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ) более трети россиян планируют провести майские праздники на даче. В преддверии дачного сезона Кадастровая палата по Ростовской области дала рекомендации, как обезопасить покупку загородной недвижимости.

**Проверка владельца.** Первое, что нужно знать: продавать недвижимость имеет право только собственник. Подтверждением служат свидетельство о праве собственности или выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Потенциальному покупателю лучше самому заказать выписку из ЕГРН об интересующем объекте, чтобы убедиться в точности предоставленных продавцом сведений. Данная выписка содержит информацию о недвижимости и ее владельце актуальную на дату формирования выписки.

Перед покупкой важно получить нотариально заверенное согласие 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. Кроме того, важно побеседовать с правообладателем лично.

**Проверка недвижимости.** При помощи выписки из ЕГРН можно проверить, есть ли ограничения в использовании объекта недвижимости. Вхождение участка в границы зоны с особыми условиями использования территорий очень сильно ограничит деятельность владельца в его пределах. В зависимости от вида зоны 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 является несоответствие фактического расположения объектов заявленным в документах. Например, некорректное расположение забора или постройки с нарушением строительных норм. Чтобы избежать проблемы, рекомендуется осмотреть объект вместе с кадастровым инженером. Специалист проверит фактическое положение границ участка на местности на их соответствие документам и на месте выявит несоответствия еще до совершения сделки.

**Заключение сделки.** Договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме и оговорить в нем любые, важные для сторон, нюансы. Если собственность общая долевая, то сделка должна быть заверена нотариально. Далее обе стороны сделки предоставляют

подписанный договор вместе с сопутствующими документами в ближайший МФЦ. Не более чем через девять рабочих дней после рассмотрения заявления о государственной регистрации покупатель становится законным владельцем приобретенной недвижимости.