

# Как безопасно купить дачу в условиях карантина

Сегодня внешние обстоятельства кардинально изменили наш привычный уклад жизни, а проживание в городе превратилось в своего рода испытание. Многие задумались о покупке загородной недвижимости. Свой дом, где можно жить и работать не хуже, чем в городе, возможность целыми днями находиться на воздухе и даже выращивать урожай – такие мечты становятся целью на ближайшее будущее для многих горожан. Но как в условиях карантина безопасно купить дачу своей мечты, а не новую проблему, – Федеральная кадастровая палата рассказала «Известиям».

В нынешней ситуации, когда дистанция стала синонимом безопасности, государственные электронные сервисы, позволяющие получить официальные сведения о недвижимости в режиме онлайн, становятся все более востребованными. Проверка недвижимости перед покупкой – важнейший этап предстоящей сделки. Решение о покупке можно принимать только после изучения полной и достоверной информации об объекте и его владельце, зафиксированной в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Такую проверку можно провести дистанционно.

## Выписка из ЕГРН

На сегодня правоподтверждающим документом, содержащим актуальные сведения об объекте и его правообладателе, является выписка из ЕГРН. На данные этого документа стоит ориентироваться при выборе недвижимости. Перед заключением договора выписка из ЕГРН позволяет удостовериться, что заявленные продавцом характеристики объекта соответствуют официальным, получить дополнительные сведения, о которых продавец мог не упомянуть (например, информацию о залоге или аресте недвижимости), а также убедиться в том, что продавец и владелец – одно лицо. Это важно, поскольку посреднические

схемы по умолчанию сопровождаются дополнительными рисками, а схемы с продажей недвижимости по доверенности часто выбирают мошенники.

Сведения ЕГРН постоянно обновляются, поэтому запрашивать выписку стоит ближе к дате заключения сделки: выписка содержит информацию, актуальную на дату ее выдачи. И если данные об объекте или владельце к этому моменту изменились, например, на недвижимость был наложен арест или права собственности отошли другому лицу, вы непременно узнаете об этом.

Продавец может сам предоставить вам выписку из ЕГРН в качестве правоподтверждающего документа, и это будет правильно. Если продавец прислал вам электронную выписку в формате xml, загрузите файл на [сервисе](#) проверки электронного документа, чтобы получить печатное представление выписки. Здесь же вы можете проверить корректность электронной подписи, которой заверена выписка: это должна быть подпись органа регистрации прав. При необходимости вы можете распечатать электронную выписку – для удобства работы с ней.

Выписку вы также можете заказать сами, вне зависимости от того, предъявлял вам продавец сведения ЕГРН или нет. По запросам третьих лиц выдаются только те сведения ЕГРН, которые относятся к общедоступным. Для получения сведений об объекте, владельцем которого вы не являетесь, нужно запросить выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Такая выписка содержит данные об объекте и его правообладателе, которые могут быть необходимы для принятия окончательного решения о покупке.

## Справочно

При покупке загородной недвижимости может потребоваться одна выписка или более – в зависимости от того, какой «дачный набор» вы покупаете: один только земельный участок или, например, участок вместе с домом. На каждый зарегистрированный объект выдается своя выписка, содержащая сведения ЕГРН о

конкретном объекте и его владельце.

## Изучаем сведения ЕГРН об объекте недвижимости

С помощью выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах вы сможете выяснить, проводилось ли межевание участка, кадастровый учет, узнать кадастровые номера объектов для проверки расположения недвижимости на кадастровой [карте](#), на кого оформлены земля и дом, ознакомиться с их кадастровой стоимостью, из которой будут рассчитываться налоги.

В случае если границы участка не установлены, попросите владельца провести межевание. Владелец не обязан проводить межевание и может отказать вам в этом, но в ваших интересах узнать реальные размеры земельного участка до его приобретения. Во-первых, определение точных координат участка может помочь вам в будущем избежать конфликтов с соседями. Во-вторых, придется самостоятельно платить за межевание. И, в-третьих, покупая участок с неустановленными границами, вы рискуете переплатить, не зная, что его реальный размер меньше того, что указал продавец.

Проверить расположение участка и получить справочную информацию об объектах можно с помощью бесплатного [онлайн-сервиса](#) «Публичная кадастровая карта». Инструменты сервиса позволяют произвести замеры, уточнить координаты, вычислить площадь. Можно распечатать нужный фрагмент карты с комментариями, а также поделиться ссылкой на фрагмент в социальных сетях. На карте также можно детально изучить местность, проверить расположение участка относительно промышленных объектов, магистралей, особо охраняемых природных территорий и т. д.

Выписка из ЕГРН позволит также выявить наличие обременений (ипотеку, аренду, арест – за неуплату долгов), а также вид разрешенного использования участка и категорию земель.

Последние два пункта определяют возможность реализации ваших

замыслов относительно использования земельного участка. К примеру, если вы мечтаете комфортно проживать на даче круглый год, то реализовать мечту можно на участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, расположенному на землях населенных пунктов. При этом если жилой дом пригоден для всесезонного пребывания, соответствует всем нормам капитального строительства и подключен к инженерным системам, в нем можно будет прописаться. На участке «для садоводства» разрешается возводить садовые дома, не предназначенные для постоянного проживания, а участки «для огородничества» ограничивают строительство до хозяйственных построек, предназначенных для хранения урожая и инвентаря. Если садовый участок расположен на землях сельхозназначения, под запрет попадут все виды строительства.

Расположение участка в различных охранных зонах или зонах с особыми условиями использования территорий также сильно лимитирует вашу деятельность в его пределах, вплоть до запрета на распашку земли и любые виды строительства.

Если на участке, где по закону строительство запрещено, дом все-таки возведен, а продавец клянется, что проблем с этим никогда не возникало, не стоит соглашаться на сделку, даже если вы планируете использовать участок исключительно для выращивания газона. Незаконная постройка в любой момент может быть официально признана самостроем, и вам придется отвечать за нарушение порядка строительства и заниматься вопросами демонтажа за свой счет.

### Справочно

Кроме земельного участка и жилого дома в качестве объектов недвижимости могут быть зарегистрированы некоторые хозяйственные постройки (теплица, сарай и пр.). На хозпостройку оформляется право собственности в том случае, если она отвечает признакам объекта недвижимости: имеет капитальный фундамент, прочно связывающий ее с землей, подключена к инженерным системам, а ее площадь составляет не

менее 50 кв. м. Сведения об учете и регистрации такого объекта вносятся в ЕГРН.

Проверяем владельца по ЕГРН и знакомимся с ним лично

Продавать недвижимость может только сам правообладатель. Если продавец действует по доверенности, прежде всего проверьте ее у нотариуса. В ваших интересах обойтись без посредников, поскольку сделки с участием третьих лиц несут с собой дополнительные риски. Какую бы схему покупки вы ни выбрали, одинаково тщательно изучите как объект, так и его продавца.

Сверьте полученные от продавца данные о владельце недвижимости со сведениями о правообладателе ЕГРН. Если продавец выступает в роли посредника, обязательно свяжитесь с правообладателем лично, чтобы удостовериться в том, что он осведомлен о продаже его собственности, а также чтобы обсудить детали сделки.

Если владелец недвижимости состоит в браке, попросите у него заверенное нотариусом согласие супруги или супруга. В случае если правообладатель состоит в разводе не более трех лет, выясните, не осталось ли право собственности на недвижимость закрепленным за его бывшей женой или мужем.

#### Справочно

Необязательными для заключения договора купли-продажи недвижимости являются справки о дееспособности участников сделки. Тем не менее такая справка означает, что продавец в состоянии самостоятельно реализовывать свое право в отношении недвижимости и нести ответственность за свои действия. Сделка, заключенная с недееспособным гражданином, считается недействительной. Если продавцу нечего скрывать, он согласится предъявить вам справку о дееспособности, и, возможно, в ответ попросит такой же документ у вас. Категорический отказ в подобной просьбе должен вас насторожить.

ЕГРН и защита прав покупателя после сделки

Проверка недвижимости с помощью выписки ЕГРН позволяет обезопасить себя перед заключением сделки, а также защитить свои права после покупки, в случае если после подписания договора бывший правообладатель заявит о том, что сделка незаконна, и потребует вернуть ему недвижимость. Согласно [законодательству](#), если при заключении сделки покупатель недвижимости полагался на данные ЕГРН, он считается добросовестным. Такой статус гарантирует защиту интересов покупателя, только если в суде не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать об отсутствии права у продавца недвижимости на отчуждение имущества. Добросовестный покупатель, лишившийся жилья, также может потребовать компенсацию за счет государства, если по независящим от него причинам выплаты со стороны лица, причинившего ему ущерб, произведены частично или не производились в течение шести месяцев со дня принятия судебного решения о взыскании.

### Как заказать выписку из ЕГРН

На официальном сайте Федеральной кадастровой палаты размещен [онлайн-сервис](#), позволяющий получить электронную выписку из ЕГРН всего за несколько минут. Также можно воспользоваться [порталом](#) Росреестра – выписка будет готова за 1-3 рабочих дня. Подать запрос и получить выписку из ЕГРН можно и в рамках [выездного обслуживания](#) Кадастровой палаты: специалисты учреждения приедут на дом или в офис в удобное вам время. Как вариант, можно отправить запрос Почтой России.

В сложившейся сегодня ситуации специализированные электронные сервисы Федеральной кадастровой палаты и Росреестра позволяют гражданам защитить себя и свои интересы при совершении такого важного приобретения, как недвижимость. Необходимость перехода на дистанционные способы взаимодействия приводит к тому, что участники сделки начинают больше ориентироваться на официальные данные об объектах недвижимого имущества, получаемые с помощью различных государственных сервисов. В свою очередь, использование актуальных сведений приводит к снижению рисков оформления сделок по фальшивым или

недействительным документам, предъявляемых продавцами недвижимости, а значит, повышает безопасность совершаемых сделок. Одновременно с этим самостоятельная работа с сервисами способствует повышению правовой осведомленности граждан в вопросах оборота недвижимости и позволяет сэкономить время и средства при получении госуслуг.