

Как обезопасить покупку загородной недвижимости

Важно помнить, что продавать недвижимость имеет право только собственник. Подтверждением этого служат свидетельство о праве собственности или выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Потенциальному покупателю лучше заказать ее самому, чтобы убедиться в точности предоставленных продавцом сведений: документ содержит информацию, 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 бывшей женой или мужем, если расторжение брака произошло в последние три года. Особую бдительность следует проявлять в том случае, когда продавец действует от лица собственника по доверенности - именно такую схему часто выбирают мошенники. Чтобы не стать их жертвой, нужно обратиться к нотариусу и проверить подлинность доверенности. Кроме того, важно побеседовать с правообладателем лично.

При помощи выписки из ЕГРН можно проверить, есть ли ограничения в использовании недвижимости. Например, если участок входит в границы зоны с особыми условиями использования территорий, то это очень сильно ограничит деятельность владельца. 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. Ограничить потенциального собственника в пользовании недвижимостью могут и другие обременения: например, ипотека, аренда или арест.

Одной из наиболее распространенных проблем является несоответствие фактического расположения объектов, заявленному в документах. Например, некорректное расположение забора или постройки с нарушением строительных норм. Поэтому рекомендуется осмотреть объект вместе с кадастровым инженером. Специалист проверит фактическое положение границ участка и сверит их с тем, что описано в документах.

Что касается непосредственного оформления сделки, то 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.

ФФГБУ «ФКП Росреестра» по РСО-Алания