**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Опасная дача. Как купить заветный загородный дом – легально**

Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю дают рекомендации, как не попасть на удочку к мошеннику.

Дача - это прекрасная возможность совместного семейного отдыха на природе. Высаживаете ли вы огурцы с помидорами на огороде или необыкновенные цветы гортензии у себя в теплице.

Дача, как загородный дом, который способствует восстановлению как физических, так и духовных сил.

Перед тем как купить заветный дачный домик необходимо осмотреться, посмотреть по сторонам. Вдруг тот кто вам продает домик мечты имеет задолженность или, того хуже, вообще не является собственником маленького поместья.

**Шаг 1. Проверка документов на легальность**

В первую очередь,нужно запросить оригиналы правоустанавливающих документов на земельный участок и на строения, которые находятся на земле (например, договор купли-продажи, договор дарения и т.п.).

Также необходимо проверить пакет правоудостоверяющих документов (свидетельство о регистрации права собственности на объект недвижимости или выписка из ЕГРН). Обязательно нужно обратить внимание на отсутствие или наличие обременений.

В договоре купли-продажи надо обратить внимание на то, когда продавец купил объекты, и в связи с этим запросить у продавца информацию о предыдущих собственниках и документы, которые были подписаны в рамках предыдущих сделок.

Всю эту информацию обязательно нужно перепроверить. На сайте Росреестра можно бесплатно воспользоваться электронным сервисом «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online», получить общедоступные сведения о характеристиках объекта недвижимости (адрес, описание объекта), о наличии зарегистрированных прав и ограничений (обременений) прав на объекты недвижимости. Дополнительно можно заказать выписки, справки с более подробной информацией через МФЦ или сайте Росреестра– сделать это может любой гражданин.

Если продавец пытается ускорить проведение сделки, то это потенциально может свидетельствовать о нечистой сделке. Если продают по доверенности – особое внимание! Следует встретиться непосредственно с собственником и потребовать его документы, копию паспорта оставить себе. Также нужно проверить доверенность у нотариуса, который ее выдавал или проверить доверенность по реквизитам в специальном публичном реестре на сайте Федеральной нотариальной палаты.

Особое внимание стоит уделить, если у продавца земельного участка или дачного домика свидетельство о праве собственности старого образца 90-х годов. Чтобы доказать вам (покупателю), что право собственности действительно является подлинным - ему необходимо обратиться в местную администрацию для получения копии свидетельства из архива.

**Шаг 2. Запрос выписки из ЕГРН**

От продавца надо потребовать выписку из ЕГРН, подтверждающую право собственности продавца на землю и дом на сегодняшний день, то есть выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если дом есть, но не оформлен, надо выяснить, почему.

Следует отметит, что предоставление сведений из ЕГРН является одной из наиболее востребованных услуг. Кадастровой палатой по Краснодарскому краю с января по июль 2020 года было выдано порядка 320 тыс. сведений из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**Шаг 3. Целевое назначение земельного участка**

При покупке дачи важно обращать внимание на целевое назначение земельного участка, на котором построен дом. Часто встречаются ситуации, когда дачный дом зарегистрирован в установленном порядке, но построен на участке с недопустимым для строительства видом разрешенного использования. Проверить разрешенное использованиеземельного участка, а также узнать наличие сведений о границах,можно с помощью Публичной кадастровой карты, которую можно найти на официальном сайте портала Росреестра(https://pkk5.rosreestr.ru). В ней содержится вся информация о земельных участках, содержащихся в Едином реестре недвижимости.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

ул. Сормовская, д. 3, Краснодар, 350018

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| почта | [press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru) | инста | https://www.instagram.com/kadastr\_kuban |
| твиттер | https://twitter.com/Kadastr\_Kuban | телеграм | https://t.me/kadastr\_kuban |