

Покупка дачи и новый кадастровый закон

Анна Яшма, журналист

При покупке любой недвижимости самое главное – документы. Это касается и вторичного жилья, и новостроек, и, конечно же, дач. Документальное оформление последних может показаться даже более сложным, чем при покупке обычной квартиры, так как к дому обычно прилагается еще и участок земли, который нужно правильно оформить в собственность, обращая внимание на множество нюансов.

При приобретении дачи покупатель должен получить на руки полный, можно сказать, «идеальный» комплект документов. Он включает в себя:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на дом с приложением правоустанавливающих документов – это может быть договор купли-продажи / документы о приватизации / иные документы (конкретный вид указан в свидетельстве о государственной регистрации права собственности);

- свидетельство о государственной регистрации прав пользования земельным участком (собственность / аренда / бессрочное пользование / пожизненное наследуемое владение) с приложением правоустанавливающих документов (конкретный вид также будет указан в свидетельстве о государственной регистрации права);

- технический паспорт на дом;

- кадастровые паспорта на дом и земельный участок;

- технический и межевой планы на земельный участок;

- выписка из ЕГРП, подтверждающая отсутствие обременений (залог / иное обременение);

- нотариально заверенное заявление о семейном положении или, если продавец состоит в браке, письменное разрешение супруга(и) на отчуждение объекта недвижимости;

- документы об отсутствии задолженности по коммунальным / налоговым платежам.

Но, к сожалению, подобные «стопроцентные» варианты встречаются не так часто. Поэтому давайте рассмотрим несколько «неидеальных» примеров продаж.

Виртуальная недвижимость, или дача без документов

Бывают случаи, когда продавец не располагает вообще никакими документами, но при этом будет вас уверять, что дачный участок принадлежит исключительно ему, а документы просто сейчас находятся на оформлении. В данной ситуации рекомендуем вам либо отказаться от покупки данного объекта, либо дождаться того самого оформления и ознакомиться с документами.

При этом не следует производить предварительные расчеты с продавцом или оставлять задаток, так как, во-первых, продавец может банально оказаться мошенником, а во-вторых, оформление иногда занимает довольно продолжительный срок, и цены на недвижимость могут значительно вырасти за этот период. К тому же нечистоплотные продавцы, имея на руках задаток и оформив всю документацию, нередко поднимают цену на свой дачный участок.

Бывшие арестанты, или «дачная амнистия»

С 2006 года действует федеральный закон (от 30.06.2006 № 93-ФЗ), который внес изменения в несколько законодательных актов, упростив для граждан порядок оформления некоторых объектов недвижимости. В народе данный закон получил название «дачная

амнистия». Согласно положениям федерального закона граждане, которые оформляют свои участки по упрощенной процедуре, имеют право не делать ни межевых, ни технических планов. При этом права на эту недвижимость регистрируют и поставят на кадастровый учет без лишних документов. Поэтому если продавец оформил свои права на участок по «дачной амнистии» и у него отсутствуют межевой и технический планы участка, то существует высокий риск, что участок зарегистрирован без точных границ. Это означает, что вполне вероятны земельные споры с соседями, особенно при смене на соседнем участке владельца. Поэтому подобные варианты лучше «просчитывать» заранее.

Чужая дача: быстро и недорого

Любой объект недвижимости потенциально может оказаться под обременением (залог / иное обременение) либо попросту являться спорным. Поэтому до совершения сделки купли-продажи обязательно закажите выписку из ЕГРП (в Росреестре), в которой будет указано, обременен данный объект недвижимости или нет. Также рекомендуем проверить информацию на сайте районного суда по адресу объекта недвижимости, где, вписав ФИО продавца в разделе списка судебных дел, вы сможете узнать о наличии или отсутствии спора в отношении дачного участка. Иначе вы рискуете в худшем случае потерять только что купленную дачу, а в лучшем – потратить деньги на суды и получить длительную нервотрепку.

Дача-должник

Иногда недвижимость продают со значительной задолженностью по коммунальным и (или) налоговым платежам. Поэтому перед покупкой дачного участка юристы настоятельно рекомендуют запрашивать у продавца документы об отсутствии задолженности. Это может быть справка председателя СНТ или справки обслуживающих организаций, а также квитанции об уплате налога. В противном случае задолженность придется погашать вам, а во многих случаях она может быть очень большой.

А супруг(а) против!

Если вы решились на покупку, то в обязательном порядке запросите у продавца нотариально заверенное свидетельство о семейном положении. Если продавец состоит в зарегистрированном браке, то от него также потребуется письменное разрешение супруга(и) на отчуждение объекта недвижимости (конечно, если это их совместно нажитое имущество). В противном случае супруг(а) в будущем сможет оспорить договор купли-продажи и признать его недействительным.

Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)

Здесь отметим только одно: если вы приобретаете дачу в СНТ и у продавца отсутствует свидетельство о праве собственности, то собственником дачного участка является именно товарищество. Вы же будете пользоваться участком на правах члена СНТ. Конечно, это не мешает вам в дальнейшем распоряжаться участком, но если захотите оформить его в собственность (в порядке приватизации), то придется потратить и деньги, и значительное количество времени.

Одним словом, лучше предотвратить и предвидеть любые проблемы и подготовиться к покупке основательно, при этом перепроверив каждый предъявленный вам документ.