**Как купить дачу и не остаться в чистом поле**

**О чем важно знать, приобретая загородную недвижимость, рассказал руководитель Управления Росреестра по ХМАО – Югре Владимир Хапаев:**

– Прежде всего, необходимо проверить принадлежность недвижимости продавцу. Подтверждением служит выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Этот документ содержит данные о недвижимости и ее владельце, актуальные на дату запроса. То есть, чем ближе выписка из ЕГРН к дате потенциальной сделки – тем лучше. Например, если в выписке от 5 мая говорится, что владелец дачи – Иванов, и 15 мая Иванов продает дачу Петрову, а 26 мая на основании выписки от 5 числа перепродает ее Сидорову, т.е. совершает мошенническую сделку, то в интересах Сидорова иметь выписку из ЕГРН от 26 мая. Кроме того, выписка из ЕГРН позволит проверить наличие всевозможных ограничений или обременений – будь то ипотека, аренда и арест.

Также перед покупкой необходимо 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.

Обратите внимание на вид разрешенного использования участка. Если этот участок отведен под строительство индивидуального жилого дома, то владелец имеет полное право размещать на нем дом с фундаментом и всеми коммуникациями. Если участок предназначен для ведения подсобного хозяйства и при этом располагается на землях сельскохозяйственного назначения, то максимум, что вы сможете там построить, это теплицу и сарай. А если на таком участке уже возведен жилой дом, то вам просто предлагают купить самострой и все связанные с ним проблемы.

В случае, если продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности, следует обратиться к нотариусу за проверкой подлинности доверенности. Именно такую схему чаще всего выбирают мошенники. Еще один способ обмана покупателя – предъявление членской книжки садово-огороднического объединения вместо правоустанавливающих документов. Ни в коем случае нельзя участвовать в такой сделке: членство в садоводческом товариществе не подтверждает права собственности. Переписав книжку на себя, вы становитесь членом товарищества, но не законным владельцем приобретенной недвижимости.

Пресс-служба Управления Росреестра по ХМАО – Югре