

Омский Росреестр о проверке юридической чистоты частного дома перед покупкой

Покупая объект недвижимости, к примеру, жилой дом, надо быть уверенным, что он построен в соответствии со строительными и пожарными нормами, а также, что его можно будет зарегистрировать без каких-либо затруднений в рамках действующего законодательства на момент совершения сделки.

Одним из первых шагов перед покупкой объекта недвижимости будет предварительная проверка в режиме online.

Покупатель обычно проводит юридическую проверку чистоты приобретаемого объекта уже после того, как лично осмотрел все заинтересовавшие его предложения и сделал выбор. Однако достаточно важную информацию о выставленных на продажу участках с домами можно получить ещё до выезда на осмотр и встречи с продавцом. Это позволит убрать из списка для осмотра объекты с юридическими проблемами и не тратить время на личное знакомство с ними.

Зная адрес или кадастровый номер (данная информация доступна любому заинтересованному лицу), можно получить информацию об участке и доме на сайте Росреестра. Правда, стоит учесть, что поиск по адресу может быть затруднителен, поэтому надёжнее искать по кадастровому номеру.

Информацию об объекте недвижимости можно увидеть на странице сайта Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Здесь можно узнать адрес, кадастровую стоимость объекта, площадь участка и дома, дату регистрации права собственности, а также наличие ограничений – находится ли объект в ипотеке, залоге или под арестом. Правда, форма ограничения не будет указана – только отметка, что существует ограничение на распоряжение объектом. Покупатель должен понимать, что пока ограничение не будет снято, купля-продажа объекта не всегда возможна.

Следующим важным шагом будет изучение документов, имеющих у продавца.

У продавца частного дома по умолчанию на руках должны быть документы, подтверждающие его право собственности на землю, правоустанавливающий документ на дом и паспорт. Эти документы покупатель сможет изучить при первом осмотре объекта.

Право собственности продавца на земельный участок подтверждают два документа. Во-первых, это правоустанавливающий документ – он указывает, на каком основании нынешний собственник владеет землёй. Правоустанавливающим документом на землю могут быть: постановление о выделении земли, договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, решение суда и др. Второй документ – это выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), которая подтверждает право собственности на участок конкретного лица.

Выписка из ЕГРН требует не меньшего внимания. Следует помнить, что с 1 января 2017 года выписка из ЕГРН является единственным

правоподтверждающим документом на объект недвижимости. Все остальные бумаги (свидетельство о пожизненном владении, акт о праве собственности и др.) являются правоустанавливающими. Впрочем, если владелец участка зарегистрировал своё право собственности до 15 июля 2016 года, у него на руках есть «Свидетельство о государственной регистрации права», которое, по крайней мере, говорит, что права собственника зарегистрированы должным образом. Однако лучше, чтобы продавец предъявил выписку из ЕГРН с недавней датой, чтобы убедиться, что объект не находится в залоге или под обременением.

При изучении выписки из ЕГРН нужно обратить внимание, что указанный там адрес совпадает с реальным положением участка, можно сверить конфигурацию участка (в выписке есть чертёж), убедиться, что в бумагах на объекты недвижимости корректно указаны их характеристики. Нередко бывает, что не совпадает площадь объекта, указанная в правоустанавливающем документе и в выписке из ЕГРН. Кроме того, изучая выписку, можно понять, было ли проведено межевание участка.

Если приобретается жилой дом (не садовый домик), то надо убедиться, что статус участка позволяет считать жильё, построенное на нём, действительно жилым домом. То есть участок должен располагаться либо на землях населенных пунктов и иметь разрешённое использование (индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) или личное подсобное хозяйство – ЛПХ), либо на землях сельскохозяйственного назначения и иметь разрешённое использование (дачное строительство или для садоводства).

Если собственник к продаже дома подошёл со всей ответственностью, и его право собственности оформлено, в этом случае у продавца на руках есть «Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости». Этот документ подтверждает право собственности на дом.

Если дом был построен до 1999 года, то он, скорее всего, был зарегистрирован в БТИ, то есть в Росреестре могут отсутствовать сведения о его владельце. Тогда должен быть иной документ, подтверждающий право на дом (правоустанавливающий документ). Это может быть договор купли-продажи, дарственная, свидетельство о праве на наследство и т.д.

Даже если владелец дома не оформил свои права на дом, он, тем не менее, может продать свой дом. В этом случае в Росреестр (через МФЦ) подаются два заявления – о регистрации права и о регистрации перехода права. К заявлениям прилагаются правоустанавливающие документы на землю и на дом.

Итак, при должном подходе даже самостоятельная проверка выявит слабые места объекта, более того, часть этапов проверки можно провести с помощью Интернет-ресурсов, в частности, сайта Росреестра (www.rosreestr.ru).

Елена Бондарь,
главный специалист-эксперт отдела
повышения качества данных ЕГРН
Управления Росреестра
по Омской области.