

## 10 СОВЕТОВ ПРИ ПОКУПКЕ ДАЧИ

### 1. ЧТО ИЗ ДОКУМЕНТОВ ДОЛЖНО БЫТЬ В НАЛИЧИИ У ПРОДАВЦА.

С января 1998 года по июнь 2016 года правоустанавливающим документом являлось свидетельство о государственной регистрации права собственности, а с 15 июля 2016 года - выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

**2. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ И НЮАНСЫ.** Следует выяснить, нет ли на объект недвижимости притязаний третьих лиц. Если сделка будет проходить по доверенности, то надо проконтролировать ее на действительность и соответствие требованиям законодательства.

**3. МОЖНО ЛИ ПО САДОВОЙ КНИЖКЕ ПРИОБРЕСТИ ДАЧУ.** Садовая книжка не является документом о праве собственности на участок или дом. Она лишь подтверждает, что владелец дачи состоит в садоводческом товариществе. Если у продавца из всех документов есть только садовая книжка, он сначала должен приватизировать дачу. Действующий сейчас упрощенный порядок приватизации позволяет провести эту процедуру в короткие сроки.

**4. ЕСЛИ МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ДАЧЕЙ НЕ ПРОИЗВЕДЕНО.** Если земельный участок был образован до создания в 2000 году единой системы кадастрового учета, то он может не иметь согласованных границ, поскольку межевание не проводилось. Участок важно найти на кадастровой карте. Если он отмечен, у него есть границы, значит, он размежеван и все в порядке. Если нет - обязательно нужно требовать у владельца произвести межевание.

**5. КАК УЗНАТЬ, ЧТО ПОСТРОЙКА ВОЗВЕДЕНА ЗАКОННО.** Поскольку дачи чаще всего возводятся на земельных участках с видом разрешенного использования «для ведения садоводства», разработка и получение продавцом разрешительной документации здесь не требуется, и риск признания построенного дома самовольным строением исключена.

**6. КАК УЗНАТЬ, ЧТО ДАЧНЫЙ ДОМ ЗАРЕГИСТРИРОВАН В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ.** При покупке дачи нужно обращать внимание на целевое назначение земельного участка, на котором построен дом. Если назначение земельного участка «для огородничества» либо это участок «сельскохозяйственного назначения», то возведение каких-либо капитальных строений на таких участках запрещена.

**7. КАК ОЦЕНИТЬ ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ДАЧНОГО УЧАСТКА.** Осмотр дачного участка следует проводить в плохую погоду (во время сильных осадков). Это позволит объективно оценить, насколько сложно добраться до участка и выбраться оттуда. Можно увидеть, где застаивается вода, не скапливается ли она у фундамента дома, как быстро она уходит с участка.

**8. КАК ОЦЕНИТЬ ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ДАЧНОГО ДОМА.** При осмотре дома в плохую погоду можно сразу увидеть слабые места - текущую крышу, подтекающие окна, сырость в подвале. В холод можно правильно оценить, как дом отапливается, насколько быстро прогревается, как держит тепло. Если дом дорогой, есть смысл заказать строительную экспертизу для того, чтобы исключить серьезные недостатки.

**9. КАКИЕ ПРОБЛЕМЫ МОГУТ БЫТЬ В САМОМ САДОВОДЧЕСКОМ НЕКОММЕРЧЕСКОМ ТОВАРИЩЕСТВЕ (СНТ).** Нужно обязательно поговорить с председателем и бухгалтером СНТ для того, чтобы получить информацию о долгах, размерах членских взносов, особенностях оплаты, узнать, на что идут деньги. Узнать, как часто происходит отключение электроэнергии. Может быть, потребуются сразу приобрести электрогенератор. Познакомьтесь с будущими соседями для оценки степени комфорта будущей дачной жизни.

**10. ГДЕ МОЖНО УЗНАТЬ О ПЛАНАХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ СНТ.** Часто на территории района, где расположены дачные поселки, производится строительство дорог или другой инфраструктуры. Эти планы могут отразиться на будущей дачной жизни как положительно, так и отрицательно. О планах развития территорий можно узнать на официальном сайте города Южно-Сахалинска (<https://yuzhno-sakh.ru/dirs/2269>).

**Подводных камней и нюансов при покупке дачного участка много и только квалифицированный специалист агентства недвижимости сможет качественно проверить законность и безопасность сделки.**