

БЕЗОПАСНАЯ ПОКУПКА ДАЧИ: СОВЕТЫ НОТАРИУСА

Лето – традиционное время увеличения спроса на покупку загородной недвижимости. Как правильно оформить документы и не дать себя обмануть, читайте в материале Нотариальной палаты Пермского края.

Действительно, в сложившихся на сегодняшний день обстоятельствах приобретение дачи – не самый худший вариант.

Вместе с тем существуют особенности, связанные с вопросами заключения и оформления таких сделок.

Так, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Важно помнить, что существуют земельные участки определенных категорий, оборот которых на законодательном уровне либо запрещен, либо ограничен. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Нельзя забывать о единстве судьбы строений и зе-

мельного участка, на котором эти строения расположены. По общему правилу нельзя отчуждать отдельно строения без земли, а землю без строений.

Случается, что земельный участок граничит с охранными зонами или отводами (это могут быть линии электропередач, магистральные, газовые трубопроводы), и потенциальный покупатель в перспективе может столкнуться с определенными ограничениями, связанными с использованием такого земельного участка (не сможет пробурить скважину, жечь костры, построить погреб и так далее).

Кроме того, существуют особенности, связанные с оборотом земель сельскохозяйственного назначения. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации, или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование, имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по це-

не, за которую он продается. Продажа такого земельного участка возможна только через 30 дней после получения компетентным органом соответствующего уведомления.

Итак, когда вы уже определились с понравившимся вам вариантом, подробно проинспектировали постройки, расположенные на участке, убедились, что фактические границы земельного участка соответствуют границам, указанным в документах, проверили исправность коммуникаций и познакомились с соседями, встает вопрос, каким образом оформить данную покупку.

По общему правилу договор купли-продажи недвижимого имущества оформляется в простой письменной форме.

Обращаться к нотариусу придется тогда, когда на стороне продавцов выступают несовершеннолетний гражданин или лицо, находящееся под опекой, либо предмет такой сделки – доля в праве общей долевой собственности.

Кроме того, договор купли-продажи может быть нотариально удостоверен и по соглашению участников сделки.

Почему же стоит обращаться именно к нотариусу? В первую очередь сделка, удостоверенная нотариусом, дает участникам больше правовой

защиты, поскольку нотариус проверяет законность документов, разъясняет участникам юридические последствия заключаемого ими договора, проверяет дееспособность сторон, устанавливает действительные намерения участников сделки, проверяет наличие арестов в отношении недвижимого имущества. Кроме того, нотариус несет полную имущественную ответственность за свою работу. Важно не забывать, что в случае утраты оригинала договора стороны всегда смогут обратиться к нотариусу для получения его дубликата.

Наконец, обращаясь к нотариусу, стороны экономят свое время. Нотариус, удостоверив сделку, может сам передать документы на государственную регистрацию в Единый государственный реестр недвижимости. Это значит, что и получать документы после государственной регистрации можно тоже у нотариуса, тем самым отпадает необходимость тратить свое время для похода в многофункциональный центр. Кроме того, оплата государственной пошлины за регистрацию в этом случае осуществляется с льготой в 30%.

В дополнение к вышесказанному, российский нотариат сегодня предлагает удобную



и безопасную форму расчета между покупателем и продавцом – публичный депозитный счет нотариуса. Покупатель вносит деньги на специальный банковский счет нотариуса, а нотариус перечисляет деньги продавцу, убедившись, что условия сделки выполнены и право собственности покупателя зарегистрировано.

Нельзя не упомянуть о том, что современные технологии плотно вошли в нашу жизнь. Отечественный нотариат в этом плане не стоит на месте, внедряя в свою практику все новые инструменты. Помимо уже зарекомендовавшей себя возможности перевода

документов в цифровой вид и их передачи, все большее распространение получают нотариальные дистанционные сделки, стороны которых могут одновременно находиться у нескольких нотариусов, в том числе в разных субъектах. Тем самым стороны могут заключить сделку, избегая необходимости личной встречи, когда она им неприятна или экономически нецелесообразна.

Подробную информацию можно получить на сайте Нотариальной палаты Пермского края, а также в «Яндекс.Дзен» и «ВКонтакте».

И. С. Рыков,
нотариус г. Перми

С Днем строителя!



Уважаемые коллеги и партнеры строительной отрасли Пермского края!

В этот день мы хотим поздравить вас и пожелать стойкости, уверенности в своих силах и светлого будущего.

Мы всегда уверены в лучшем и знаем, что еще долгие годы будем дарить городу дома для комфортной жизни пермяков.

Вместе мы создаем уже сейчас будущее: стильную архитектуру, комфортные дворы и общедомовое пространство, которое будет делать людей счастливыми.

Строительная отрасль является одной из ключевых составляющих социально-экономического роста и развития города, поэтому быть строителем благородно, почетно и чрезвычайно ответственно.

В День строителя хотим напомнить всем, ради чего мы трудимся: уверенный комфорт и фундаментальное спокойствие жителей возводимых нами домов – именно это воодушевляет нас на новые проекты, ударный труд и создание грандиозных планов, которые есть ради кого реализовывать.

ИНГРУПП
строим счастье

