

Какие документы нужно запросить перед покупкой загородного дома

Юридическая проверка загородной недвижимости

Почему загородную недвижимость проверять сложнее

При покупке квартиры покупатель, приобретает один объект.

В загородной недвижимости необходимо одновременно проверить:

ЖИЛОЙ ДОМ

- право собственности
- историю переходов
- строительство и реконструкции
- зарегистрированных лиц
- коммуникации

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

- право на землю
- границы
- категорию и ВРИ
- ограничения
- ЗОУИТ
- возможности строительства

И главное — соответствие дома земельному участку.

Три блока юридической проверки

01

Собственник, дом и история права

- Кому принадлежит объект
- На каком основании возникло право
- Кто владел им раньше
- Кто может иметь права на объект
- Что фактически построено

02

Земельный участок

- Кому принадлежит земля
- Каковы её границы
- Как разрешено её использовать
- Какие есть ограничения
- Что можно на ней строить

03

Фактическое состояние объекта

- Соответствуют ли документы реальности
- Законны ли реконструкции
- Есть ли коммуникации и задолженности
- Можно ли реализовать планы покупателя

Начинаем с ЕГРН

Для загородного объекта выписки запрашиваются отдельно:

НА ЖИЛОЙ ДОМ

и

НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

В выписках проверяем:

- собственника
- кадастровые характеристики
- площадь и конфигурацию
- зарегистрированные ограничения и обременения
- сведения об объекте
- координаты и границы участка

Но актуальной выписки недостаточно.

Проверяем историю права

текущий собственник



предыдущие владельцы



основания перехода права



обстоятельства каждой сделки



возможные риски оспаривания

Актуальный собственник — только часть истории объекта.

Проверяем цепочку:

1. Проверять необходимо не только текущего собственника, но и предыдущих владельцев.
2. Особенно внимательно — если объект часто перепродавался или предыдущие сделки были совершены недавно.

Правоустанавливающие документы

Нужно установить, на каком основании возникло право собственности.

Это может быть:

- договор купли-продажи
- договор дарения
- свидетельство о праве на наследство
- договор приватизации
- соглашение о разделе имущества
- брачный договор
- решение суда
- документы, связанные со строительством
- иные документы, на основании которых зарегистрировано право

Если дом получен по наследству

НАСЛЕДСТВЕННОЕ ДЕЛО

- круг наследников
- завещание
- наследование по закону
- лица, имеющие право на обязательную долю
- наличие споров и претензий

После этого проверяем, что происходило с объектом после получения наследства.

Наследство само по себе не является проблемой.

Важно понять, кто мог иметь права на объект, были ли они реализованы или нарушены.

Если недвижимость приобреталась в браке

Проверяем семейное положение продавца и документы на имущество.

Могут потребоваться:

- свидетельство о заключении брака
- свидетельство о расторжении брака
- брачный договор
- соглашение о разделе имущества
- нотариальное согласие супруга

Если продавец утверждает, что на момент приобретения был не в браке, в определённых ситуациях дополнительно запрашиваются документы, подтверждающие отсутствие зарегистрированного брака.

Цель проверки — исключить права и требования супруга на объект.

Материнский капитал и права детей

Отдельно проверяем, не использовались ли при приобретении или строительстве объекта средства материнского капитала.

Главный вопрос:

Были ли соблюдены права детей?

Проверяем:

- наличие обязательства по наделению детей долями
- исполнение этого обязательства
- зарегистрированные доли
- возможные нарушения прав несовершеннолетних

Нарушение прав детей может создать риск последующего спора о сделке.

Кто зарегистрирован в доме

Отдельно проверяем регистрацию граждан.

Запрашиваем сведения:

кто зарегистрирован сейчас

кто был зарегистрирован ранее

Особого внимания требуют:

- несовершеннолетние
- лица, сохраняющие право пользования
- временно зарегистрированные граждане
- лица, которые фактически проживают в другом месте, но не сняты с регистрационного учёта

В зависимости от ситуации запрашиваются выписка из домовой книги и архивные сведения.

Регистрация не равна праву собственности, но в отдельных случаях может иметь значение для пользования домом.

Проверяем самого продавца

Необходимо установить личность и полномочия лица, которое продаёт объект.

Запрашиваем паспорт продавца

Также анализируем обстоятельства, которые могут иметь значение для действительности сделки.

Кто подписывает договор и имеет ли он право распоряжаться объектом — базовый вопрос любой проверки.

Если собственник несовершеннолетний:

- свидетельство о рождении
- документы законного представителя
- документы органов опеки — при наличии оснований

Дееспособность продавца

В определённых ситуациях дополнительно проверяются:

- справка из психоневрологического диспансера
- справка из наркологического диспансера
- медицинское освидетельствование перед сделкой

Документы оцениваются в совокупности с другими обстоятельствами сделки.

Цель — снизить риск последующего оспаривания договора по мотивам состояния продавца.

Важно:

справка об отсутствии диспансерного наблюдения сама по себе не подтверждает дееспособность человека.

Проверяем финансовое положение продавца

Один из дополнительных инструментов юридической проверки — отчёт из бюро кредитных историй, БКИ.

В зависимости от ситуации анализируется кредитная история:

- продавца
- супруга или супруги продавца
- иногда предыдущего собственника

Важно: чужую кредитную историю нельзя получить без законных оснований. Как правило, соответствующий отчёт самостоятельно получает продавец.

Зачем нужен отчёт из БКИ

Наличие кредитов само по себе не означает проблему.

Особенно важно учитывать финансовое положение продавца, если его долговая нагрузка существенно превышает обычный уровень.

Проверяем не наличие кредита, а потенциальный риск для сделки.

Анализируем:

кредиты



размер долговой нагрузки



просрочки и финансовое положение



риск банкротства



риск оспаривания сделки

Технические документы на дом

Документы должны показать, что именно построено на участке.

Запрашиваем:

- технический план
- технический паспорт, если оформлялся
- поэтажные планы
- экспликацию
- проектную документацию
- документы на реконструкцию и пристройки
- разрешения, уведомления и иные документы — в зависимости от объекта и даты строительства

Следующий шаг — сопоставить документы с фактическим домом.

Документы должны совпадать с реальностью

ПО ДОКУМЕНТАМ

300 м²

ФАКТИЧЕСКИ

450 м²

Такая ситуация требует отдельного юридического анализа.

Сопоставляем: площадь, этажность, конфигурацию, пристройки, террасы, гаражи, другие строения.

Когда документов недостаточно

В сложных случаях одной технической документации может быть недостаточно.

Может потребоваться кадастровая проверка и привлечение кадастрового специалиста.

Специалист помогает сопоставить:

кадастровые сведения



с фактическими параметрами
объекта и участка

Проверяются:

- границы
- координаты
- площадь
- расположение объектов
- соответствие сведений ЕГРН фактической ситуации

Иногда только специалист на месте может выявить расхождения, которые не видны из документов.

Коммуникации – тоже часть юридической проверки

Проверяем документы и договоры, связанные с:

электроснабжением

газом

водоснабжением

канализацией

эксплуатацией

вывозом отходов

Отдельно устанавливаем:

- выделенную электрическую мощность
- наличие законного технологического присоединения
- документы на газификацию и обслуживание оборудования
- условия подключения и эксплуатации коммуникаций

Наличие трубы или провода рядом с домом ещё не означает наличие законного подключения.

Проверяем задолженности

До сделки необходимо установить наличие или отсутствие задолженности:

- за коммунальные услуги
- за эксплуатацию
- за вывоз отходов
- перед управляющей или эксплуатационной компанией
- по платежам коттеджного посёлка

Стоимость содержания дома –
часть реальной стоимости владения.

Если дом расположен в посёлке, дополнительно изучаем:

правила посёлка

договоры

размер обязательных платежей

условия их изменения

Теперь – земельный участок

Даже если с домом всё в порядке, проблемы с землёй могут существенно ограничить его использование.

Поэтому земельный участок проверяется отдельно от дома.

ГЛАВНЫЕ ВОПРОСЫ:

кому принадлежит земля?

как проходят границы?

как разрешено её использовать?

какие ограничения действуют?

что на ней можно построить?

Что проверяем в земельном участке

Правовой статус

Категория земель

Вид разрешённого использования

Границы

Межевание

Координаты

Кадастровые границы

Фактическое использование

Положение забора

Площадь фактического пользования

Пересечения с соседними участками

Юридическая площадь участка и территория, которой фактически пользуется собственник, могут отличаться.

Зоны с особыми условиями использования территории и другие ограничения

Проверяем, попадает ли участок полностью или частично в такие зоны.

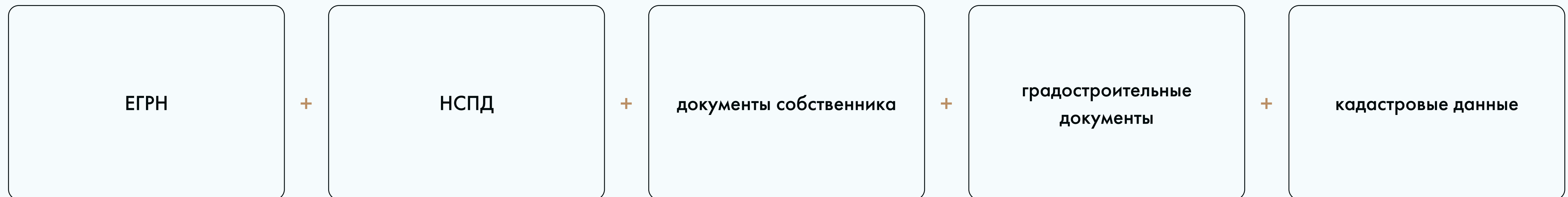
Например:

- охранные зоны инженерных сетей
- охранные зоны газопроводов
- прибрежные защитные полосы
- зоны объектов культурного наследия
- зоны линий электропередачи
- водоохранные зоны
- санитарно-защитные зоны
- иные территории со специальным режимом использования

Само наличие ограничения не всегда означает, что участок нельзя покупать. Важно понимать его содержание и последствия.

Публичной карты недостаточно

Для полноценной проверки сопоставляем данные нескольких источников:



Публичная карта помогает увидеть общую картину.

Но юридическое заключение не может основываться только на визуальной проверке карты.

Градостроительный план земельного участка – один из ключевых документов

Он позволяет понять, что в принципе можно делать с конкретным участком.

Проверяем:

- градостроительные ограничения
- отступы от границ участка
- предельные параметры строительства
- зоны с ограничениями
- возможности строительства и реконструкции

Для покупателя ГПЗУ — инструмент оценки не только текущего состояния участка, но и его потенциала.

Что можно понять из ГПЗУ

Например, покупатель планирует:

реконструировать дом

увеличить площадь

построить баню

поставить гараж

построить гостевой дом

ГПЗУ помогает заранее понять:

- возможно ли строительство или реконструкция
- какую площадь допустимо застроить
- какие отступы необходимо соблюдать
- где строительство ограничено
- какие градостроительные требования действуют

Большой участок не всегда означает большие возможности для строительства.

ГПЗУ может изменить оценку участка

На первый взгляд

30 соток земли

Поэтому ГПЗУ особенно важен, если покупатель планирует менять или расширять существующий объект.

После проверки

Часть участка может попадать в зоны с ограничениями.

В результате:

площадь участка ≠ площадь, которую можно свободно использовать под строительство

Юридическая ценность земли определяется не только её площадью.

Если участок находится в аренде

Дом может принадлежать продавцу, а земля — находиться в государственной, муниципальной или иной аренде.

В этом случае проверяем:

- договор аренды
- дополнительные соглашения
- срок аренды
- размер и порядок оплаты
- наличие задолженности

- вид разрешённого использования
- порядок перехода прав и обязанностей
- ограничения на передачу права аренды
- возможность досрочного прекращения договора
- документы, связанные с предоставлением участка

Покупатель должен понимать, какое именно право на землю он получает вместе с домом.

Универсального чек-листа не существует

Один и тот же документ в разных сделках может требовать совершенно разного анализа.

Например:

Наследство

Не проблема само по себе.

НО ВАЖНО ПРОВЕРИТЬ:

кто наследовал → кто ещё мог иметь права → были ли споры → что происходило с объектом дальше

ЗОУИТ

Не означает автоматически невозможность покупки.

ВАЖНО УСТАНОВИТЬ:

какая именно зона → какую часть участка занимает → какие ограничения действуют

Кредитная нагрузка

Не означает автоматически риск сделки.

ВАЖНО ОЦЕНИТЬ:

размер долгов → финансовое положение → вероятность банкротства → риск оспаривания

Какие документы могут понадобиться

СОБСТВЕННИК И ИСТОРИЯ

- ЕГРН
- История переходов права
- Правоустанавливающие документы
- Паспорт
- Семейные документы
- Наследственное дело
- Документы по материнскому капиталу
- БКИ
- Документы по дееспособности — при необходимости

ДОМ

- Технический план
- Технический паспорт
- Поэтажные планы
- Экспликация
- Проектная документация
- Документы на реконструкцию
- Документы на строительство
- Кадастровая проверка — при необходимости

ЗЕМЛЯ

- ЕГРН
- Межевание и координаты
- НСПД
- ГПЗУ
- Сведения о ЗОУИТ
- Сервитуты и другие ограничения
- Договор аренды — если участок не в собственности

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

- Документы на коммуникации
- Договоры
- Сведения о задолженности
- Платежи коттеджного посёлка

Главный вывод

Не нужно собирать максимальное количество документов.

Нужно заранее выявить обстоятельства, которые могут повлиять на:

01

право собственности

02

использование дома
и земли

03

возможность
реконструкции

04

стоимость владения

05

дальнейшую продажу

Главная задача юридической проверки –
не собрать папку справок, а увидеть риски до сделки.

Загородная недвижимость требует комплексной проверки

Одновременно необходимо оценить:

01 гражданско-правовые вопросы право собственности, история сделок, наследство, брак, продавец

02 земельные вопросы границы, ВРИ, ЗОУИТ, сервитуты, аренда

03 градостроительные вопросы ГПЗУ, параметры строительства, реконструкция, ограничения

04 фактическое состояние объекта дом, строения, коммуникации, соответствие документов реальности

Что важно проверить до сделки

01 Кому принадлежит объект?

02 Как возникло право собственности?

03 Кто владел им раньше?

04 Кто ещё может иметь права на дом?

05 Что фактически построено?

06 Совпадают ли документы с реальностью?

07 Кому принадлежит земля и где проходят её границы?

08 Какие ограничения действуют?

09 Что можно построить или реконструировать?

10 Какие права на землю получает покупатель?

Только после ответов на эти вопросы можно оценивать объект комплексно.

Безопасная покупка недвижимости с Whitewill

Полное сопровождение и аудит недвижимости от экспертов рынка

ЕКАТЕРИНА ФИЛАТОВА
РУКОВОДИТЕЛЬ ЮРИДИЧЕСКОГО ДЕПАРТАМЕНТА

EMAIL
e.filatova@whitewill.ru

+7 (903) 726-63-53

Мы в Телеграм

Скачайте каталог с загородными домами

Связь с менеджером