**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР) ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

454048г. Челябинск, ул.Елькина, 85



Рубрика «Вопрос – ответ»: Как уберечь свою недвижимость от мошенников?

Октябрь 2021

Этот материал посвящен одному из самых актуальных и насущных вопросов, который волнует всех без исключения собственников недвижимости. К сожалению, случаи с мошенничеством при покупке или продаже жилья не редкость, поэтому советуем заранее изучить основные методы защиты и своевременно их применять. Это убережет вас от неприятных сюрпризов и проблем при совершении сделок со своей недвижимостью.

**1. Что стоит сделать в первую очередь:**

Самый простой способ защиты – подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие вам объекты недвижимости без вашего личного участия. В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена запись о таком заявлении, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), рассматриваться не будут. Их возвратят обратно заявителю.

Данный механизм введен в 2013 году и позволяет минимизировать риски мошенничества, например, при утере паспорта или документов о праве собственности, в случае длительного отъезда правообладателя. Также это помогает защитить права престарелых граждан, которых недобросовестные лица могут обмануть или ввести в заблуждение.

ВАЖНО! Исключением являются случаи, когда основанием для учетно-регистрационных действий является вступившее в силу решение суда или требование судебного пристава-исполнителя. В этом случае обозначенная выше запись в ЕГРН не учитывается.

Такое заявление можно подать в отделениях МФЦ, в личном кабинете на сайте Росреестра (в этом случае нужно иметь усиленную квалифицированную электронную подпись), а также в офисах Федеральной кадастровой палаты (если заявление подается экстерриториально). Это можно сделать и по почте – тогда подпись на заявлении должна быть удостоверена нотариально.

**2. Как избежать мошенничества при электронной регистрации сделок?**

В 2019 году вступили в силу поправки в Федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые регламентировали порядок использования усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) при сделках с недвижимостью. Теперь оформление сделок с помощью УКЭП возможно только с письменного согласия собственника недвижимости, которое он предварительно направил в Росреестр. Иными словами - без разрешения правообладателя зарегистрировать переход права собственности на основании электронных документов (например, на основании электронного договора купли-продажи) невозможно.

Закон был принят в связи с появлением случаев мошенничества, при которых документы на регистрацию подавались в электронном виде с помощью поддельных электронных подписей.

Заявление о возможности проведения регистрационных действий на основании электронных документов с использованием УКЭП можно подать как в отношении всех принадлежащих собственнику объектов недвижимости, так и какого-то одного из них. Об этом будет внесена соответствующая запись в ЕГРН. Если ее не будет, документы, поступившие в Росреестр в электронном виде, регистраторы просто не будут рассматривать и вернут обратно заявителю.

ВАЖНО! Исключением являются случаи, когда документы на регистрацию в электронном виде направляет орган государственной власти, орган местного самоуправления или нотариус, у которых с Росреестром налажено межведомственное взаимодействие. Или если электронные документы подписаны УКЭП, квалифицированные сертификаты ключей проверки которых выданы ФГБУ «ФКП Росреестра».

Также исключение составляют случаи, когда документы в Росреестр направляет кредитная организация. К примеру, в настоящее время так происходит в рамках проекта «Электронная ипотека за один день», который в этом году масштабирован на все субъекты страны. Покупатель оформляет в банке ипотечный кредит, подписывает договор с помощью УКЭП, и кредитная организация в электронном виде самостоятельно направляет документы на регистрацию. В этих случаях отсутствие письменного заявления от собственника не станет препятствием для оформления сделки.

Обращаем внимание, что Росреестр всегда уведомляет собственников (по почте или по электронной почте) в случае поступления на регистрацию электронных документов в отношении их объектов недвижимости. Если вдруг правообладатель получит такое сообщение и окажется, что ни он, ни его представители никаких документов не подавали, он сможет оперативно уведомить об этом Росреестр и сделка не состоится.

ВАЖНО! Росреестр рекомендует гражданам обратиться в МФЦ и направить заявление о внесении в ЕГРН актуального адреса своей электронной почты. Это позволит ведомству оперативно направлять собственникам важные уведомления и предотвратит возможные случаи мошенничества.

**3. Что нужно проверить, если вы покупаете жилье?**

В первую очередь, покупателям стоит учитывать, что продавать недвижимость может только собственник. Поэтому сначала следует внимательно изучить правоустанавливающие документы. К ним относятся договоры передачи (приватизации), дарения, купли-продажи, участия в долевом строительстве и т.д. То есть документы, на основании которых возникло право собственности у нынешнего владельца или владельцев объекта недвижимости.

ВАЖНО! Требуйте от продавца предоставить оригиналы документов на собственность. Если вам их не показывают, это должно насторожить.

Кроме того, попросите продавца предоставить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Это также поможет убедиться, что продавец квартиры является её законным собственником.

Заказать и получить выписку можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

На что стоит обратить внимание в выписке из ЕГРН?

убедитесь, что вы покупаете объект недвижимости действительно у его актуального собственника (сверьте указанные в выписке фамилию, имя, отчество, паспортные данные с информацией в паспорте, а также в документе, по которому продавец приобрел объект);

проверьте, чем именно (объектом недвижимости или долей в праве на него) владеет человек, с которым вы собираетесь совершить сделку. Другими словами, единственный ли он собственник объекта недвижимости или нет?

нет ли зарегистрированных прав на данный объект у несовершеннолетних? В данном случае продавец должен предоставить разрешение органов опеки и попечительства на продажу.

Также перед покупкой необходимо внимательно изучить, как часто переходили права на объект недвижимости. Стоит насторожиться, если в короткий период времени переходы прав были очень частыми. В такой ситуации потенциальным покупателям желательно убедиться, что все сделки в цепочке соответствуют закону и не нарушают прав всех участников, так как судебное оспаривание даже одной из них может привести к потере имущества последним собственником. Для этого необходимо заказать выписку о переходе прав на объект недвижимости. Указанная выписка является общедоступной, поэтому потенциальные покупатели могут самостоятельно убедиться в точности предоставленных продавцом сведений.

ВАЖНО! Особо внимательно стоит отнестись к сделке, если продавец действует от лица собственника по нотариальной доверенности. Проверить подлинность доверенности можно на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты.

*Пресс-служба Управления Росреестра*

*по Челябинской области*