

 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

## КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

**В Управлении Росреестра по Белгородской области рассказали о том, как не попасть на уловки мошенников при покупке недвижимости**

Мошенничество в сфере недвижимости в наше время настолько распространено, что многие бояться покупать жилье, опасаясь стать жертвой преступления. Кто-то лишается денег, кто-то квартиры, а есть такие, кто остается и без денег, и без квартиры. Ежегодно выявляются новые способы обмана продавцов/покупателей при продаже недвижимости, рассмотрим некоторые из них:

**1. Отсутствие оригиналов документов**. Самым популярным способом обмана россиян в сфере недвижимости является подделка документов на жилье. Покупать квартиру по копиям документов, даже по нотариально заверенным, не стоит.

**2. Низкая цена на недвижимость**. Нередко мошенники снимают квартиру, а потом пытаются ее продать в срочном порядке по цене ниже рыночной. Только вот документы при этом используют поддельные. Часто продавец под предлогом снижения размера налогового платежа в договоре намеренно прописывает сумму, которая меньше той, что уплатил покупатель. В дальнейшем сделка оспаривается и признается недействительной. Покупатель вынужден вернуть квартиру, а взамен получить обратно деньги, но получит он ту сумму, которая прописана в договоре. Соответственно поскольку сумма была занижена, покупатель получит гораздо меньше, чем вложил.

**3. Продажа квартиры по доверенности**. Проверяйте документы, удостоверяющие личность продавца (его представителя). Если человек действует по доверенности, то она должна быть удостоверена в соответствии с требованиями законодательства РФ. «Черные риелторы» любят говорить, что собственник не может присутствовать на сделке, зато есть доверенность от его имени. Но только вот доверенность эта может оказаться поддельной. Проверить подлинность доверенности можно на сайте Федеральной нотариальной палаты с помощью сервиса проверки доверенностей. Обращайте внимание на срок доверенности и полномочия представителя. Желательно, организовать личную встречу с владельцем жилья и проверить его документы на собственность.

**4. Кот в мешке.** Тот случай, когда мошенники показывают одну квартиру, которая устраивает покупателя, а после завершения сделки и перечисления денежных средств покупатель обнаруживает, что купил совершенно не то, что показывал продавец. Будьте предельно внимательны, хорошо изучите район предстоящей покупки, проверьте - дом, улицу, этаж, квартиру. Наличие причин, по которым невозможно посмотреть недвижимость должно Вас насторожить. Не верьте фотографиям, смотрите квартиру лично.

**5. Еще довольно популярной среди аферистов является реализация квартиры с участием лиц, которые в дальнейшем могут** **оспорить сделку**. К примеру, это недееспособные, пенсионеры, несовершеннолетние дети, бывшие супруги, имеющие право на долю прибыли от продажи жилья, продавцы в стадии банкротства. Такая сделка может быть признана недействительной.

По закону продажа жилья, принадлежащего недееспособному гражданину, разрешается только с согласия органа опеки. Мошеннические сделки с такой недвижимостью раскрываются достаточно часто.

К сожалению, способов обмана доверчивых граждан в сделках с недвижимостью намного больше, чем мы перечислили. Аферисты придумывают новые мошеннические схемы, чтобы присвоить чужие деньги и недвижимость. Предлагается несколько способов защиты при покупке и продаже жилья.

Самый простой способ защиты – подать заявление в Росреестр о внесении записи в Единый государственный реестр недвижимости о невозможности регистрации без его личного участия.

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.

При наличии в ЕГРН такой записи, документы, представленные не самим собственником или его законным представителем (например, по доверенности), будут возвращены заявителю без рассмотрения.

*«Исключением являются случаи, когда основанием для учетно-регистрационных действий является вступившее в силу решение суда или требование судебного пристава-исполнителя, также если заявителем выступает нотариус или его работник при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки, а также, если заявление о государственной регистрации перехода права собственности на жильё, включённое в программу реновации жилищного фонда в соответствии с Законом о статусе столицы, подаёт уполномоченный орган исполнительной власти Москвы»*, - рассказал **заместитель руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Сергей Павлов.**

Второй способ - это тщательная проверка документов продавца. Если вы покупаете жилье, то изначально необходимо убедиться, что продавец квартиры является её законным собственником. Для этого следует попросить его предоставить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Управление Росреестра по Белгородской области напоминает жителям региона о том, что согласно Федеральному закону от 14.07.2022 года № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» с 1 марта текущего года нельзя будет получить выписку из ЕГРН с личными данными без согласия собственника. Росреестр больше не будет указывать фамилии, имена и отчества собственников, если выписку заказывает посторонний человек. Полную выписку смогут получить только: владельцы и совладельцы недвижимости; супруги; собственники смежного участка; арендаторы и арендодатели; наследники; арбитражные управляющие банкротов; залогодержатели на объекты, которые находятся у них в залоге; обладатели частного и публичного сервитута на объект и наоборот.

Также попросите продавца предоставить правоустанавливающий документ, подтверждающий основание приобретения (получения) квартиры в собственность (договор купли-продажи, по которому ранее квартира приобреталась, договор дарения, свидетельство о праве на наследство и т.д.). Это поможет вам дополнительно удостовериться, что продавец владеет квартирой на законных основаниях.

Помимо этого, стоит проверить, есть ли у продавца задолженность по коммунальным платежам, а также его семейный статус. Если муж и жена купили недвижимость в браке, она считается совместной собственностью (исключением являются случаи, когда брачным договором установлено иное). Один из супругов не может продать общую квартиру или дом, если второй супруг не согласен на сделку. Это правило действует, даже если в свидетельстве о праве собственности или выписке из ЕГРН значится только один собственник, и если такой режим совместной собственности не был изменен в установленном законом порядке. Если супруги развелись, но имущество не поделили, оно все еще считается совместным. В этом случае необходимо получить согласие от второго супруга.

Проверьте информацию, кто зарегистрирован в квартире. Рекомендуем настаивать, чтобы жильцы были выписаны до совершения сделки. Это избавит вас от непредвиденных ситуаций и возможных конфликтов, в том числе от обращения в суд.

Также важно проверить, была ли в квартире перепланировка. Необходимо, чтобы все изменения в квартире были узаконены. В обратном случае после покупки квартиры вам придется это делать самостоятельно.

Помимо этого, 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.

Если вы или ваши близкие переживают за чистоту сделки с недвижимостью, то вам стоит обратиться к профессионалам, например, к нотариусам, которые знают все тонкости и всегда смогут помочь. *«Главная задача нотариуса, который принимает на себя ответственность при удостоверении любой сделки с недвижимым имуществом – обеспечение ее юридической чистоты и абсолютной безопасности. В обязанности нотариуса, который является профессиональным юристом, входит полноценная правовая экспертиза каждого из предъявленных документов. Важна также субъективная составляющая, которая тоже обязательно учитывается нотариусом. Ему необходимо убедиться в осознанности действий каждой из сторон и того, что они согласны с каждым из пунктов заключаемого договора»,* - прокомментировала **президент Белгородской областной нотариальной палаты, нотариус Белгородского нотариального округа Ирина Суязова.**

[**https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/v-upravlenii-rosreestra-po-belgorodskoy-oblasti-rasskazali-o-tom-kak-ne-popast-na-ulovki-moshennikov/**](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/v-upravlenii-rosreestra-po-belgorodskoy-oblasti-rasskazali-o-tom-kak-ne-popast-na-ulovki-moshennikov/)

**Контакты для СМИ:**

Анастасия Быстрова**,**

пресс-секретарь Управления Росреестра

по Белгородской области

тел.: 8 (4722) 30-00-22 доб. 1617

моб.: 8(910)2218898

BistrovaAA@r31.rosreestr.ru

сайт: [https://rosreestr.gov.ru](https://rosreestr.gov.ru/)