**КАК УБЕРЕЧЬСЯ ОТ МОШЕННИЧЕСКИХ ДЕЙСТВИЙ С ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Спикер - начальник отдела регистрации сделок и перехода прав физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Галина Гончарова.*

**В декабре традиционно рынок недвижимости оживает: многие спешат завершить различные дела, в том числе связанные с приобретением недвижимости. В связи с этим хотелось бы получить от специалистов рекомендации, которые помогли бы нашим гражданам обезопасить себя от мошеннических действий. В связи с этим мы пригласили сегодня в студию начальника отдела регистрации сделок и перехода прав физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Галину Гончарову.**

**- Галина Юрьевна, что может предпринять человек, чтобы обезопасить свою недвижимость, например, от продажи третьими лицами по поддельным документам?**

- Прежде всего хочу порекомендовать каждому владельцу недвижимости ***подать заявление в Росреестр о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии.*** При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав другим лицом.

Данное заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать в электронном виде в личном кабинете на сайте Росреестра либо обратиться в любой офис МФЦ (независимо от региона нахождения недвижимости). Например, гражданин владеет квартирой в Москве, но в настоящее время живет в Казани. В этом случае он, находясь в Казани, может запретить распоряжаться этим своим имуществом в Москве без личного присутствия. Таким образом, никто, кроме собственника, никакие посредники не смогут распорядиться его объектом недвижимости.

**- А какие рекомендации можно дать гражданам, покупающим, например, квартиру?**

**-** Во-первых, **до** заключения сделки надо **проверить наличие у продавца правоустанавливающих документов** на объект недвижимости. Такими документами могут быть, например, договоры приватизации, дарения, купли-продажи, долевого участия и другие.

Во-вторых, при планировании покупки недвижимости стоит **проверить историю объекта и документов, особенно в случае возникновения следующих ситуаций**:

* Квартиру продают **по доверенности**. Но доверенность раньше могла быть отозвана доверителем. Поэтому нужно убедиться в том, что доверенность действительна и не отозвана. Для этого можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты.
* Покупателю **предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии**. В этом случае документы могут оказаться поддельными и настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается.
* В указанных случаях: если покупателю не предоставляют оригиналы документов или продают по доверенности – покупателю надо постараться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, при этом необходимо удостовериться, что он говорит именно с тем, на кого оформлена недвижимость.
* Если покупателя **торопят с подписанием документов** или квартира **продается намного меньше обычной рыночной цены** без достаточных для этого оснований – это также должно насторожить покупателя.
* И, наконец, покупателя должен насторожить тот факт, что квартира сменила несколько владельцев за короткий срок.

Все эти меры необходимо предпринять до заключения сделки!

**- Подскажите, как проверить историю объекта недвижимости?**

**- Для этого покупатель должен самостоятельно проверить сведения, заказав выписку** из ЕГРН – через портал Росреестра или МФЦ.

**- И о чем же может рассказать данная выписка?**

**-** Получив «свежую» выписку из ЕГРН, можно **узнать актуальную** общедоступную **информацию** о том, кто является собственником квартиры, не передана ли квартира в ипотеку (залог недвижимого имущества), не наложен ли на нее арест, не заявлены ли в судебном порядке права требования (т.е. имеется ли судебный спор о праве на данную недвижимость), нет ли правопритязаний, нет ли записи о том, что на регистрацию права или сделки не было представлено необходимое согласие третьего лица, нет ли запрета на осуществление сделок без личного участия собственника, нет ли записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права, не было ли принято решение об изъятии объекта для государственных (муниципальных) нужд.

Выписка о переходе прав может рассказать о каждом правообладателе объекта недвижимости при переходе прав от одного лица к другому и т.д.

Покупателю надо обратить особое внимание на информацию о личных данных продавца квартиры и правообладателя, указанного в выписке - они должны совпадать; о размере **доли**. Нужно обратить внимание на сведения об иных правообладателях объекта, которые должны быть уведомлены о сделке, т.к. имеют право преимущественной покупки и могут либо отказаться от этого права, либо согласиться на покупку (в случае продажи комнаты в квартире или доли в праве общей долевой собственности).

Также перед сделкой необходимо **установить наличие (отсутствие) общей совместной собственности** супругов на отчуждаемый объект недвижимости. В настоящее время при совместной собственности супругов сделки регистрируются и без согласия супруга или супруги, но такая сделка в последующем может быть оспорена в суде не давшей согласие стороной. Это тоже необходимо иметь в виду. Следует также обратить внимание на наличие ренты, так как в этом случае продажа квартиры допускается только с согласия рентополучателя.

Таким образом, получив выписку из ЕГРН, покупатель сможет определить, не вводит ли его продавец в заблуждение предоставлением недостоверных сведений, и тем самым избежать негативных для себя последствий в виде оспаривания совершенной сделки и возможной ее отмены в судебном порядке (признания недействительной), а также избежать иных случаев мошенничества с недвижимостью.

**- Галина Юрьевна, а когда лучше рассчитываться сторонам: до или после регистрации сделки купли-продажи?**

Между датой подачи документов на регистрацию прав и непосредственно регистрацией права (сделки, перехода права) проходит определенный срок.

Расчет между продавцом и покупателем, как правило, производится при заключении договора купли-продажи, а уже после этого обе стороны сделки идут сдавать документы на государственную регистрацию. Это конечно удобно и безопасно для продавца, но доставляет беспокойство покупателю, так как деньги им отданы, а его право собственности еще не возникло и возможно никогда не возникнет по разным причинам. Например, выяснится, что на данную недвижимость обращено взыскание и она продана с торгов. Или всплывет факт банкротства продавца, все имущество которого выставлено на торги.

**- Каким же может быть выход из данной ситуации?**

- Во-первых, деньги за покупку не следует передавать продавцу до завершения процедуры регистрации права и до получения в органе по регистрации прав зарегистрированных документов и выписки, подтверждающей регистрацию права за покупателем. Можно положить деньги в банковскую ячейку или на депозит нотариусу, обеспечивающий полную финансовую безопасность при расчетах при сделке с недвижимостью — аналог банковской ячейки. Денежные средства до регистрации хранятся на специальном счете нотариуса и передаются продавцу после предъявления соответствующих документов о регистрации прав. Таким образом, обе стороны – и покупатель, и продавец – будут защищены при возникновении негативной ситуации.

Да, в этом случае в ЕГРН будет внесена запись о наличии залога (ипотеки) в силу закона, возникающего при рассрочке платежа и чтобы ее снять, нужно будет еще раз обратиться в регистрирующий орган после того, как сделка будет совершена. Но этого бояться не нужно. Ведь важным этапом при совершении сделки является проведение государственной регистрации перехода права на ее основании. Государственный регистратор проводит правовую экспертизу всех представленных документов и проверяет юридическую чистоту сделки, в том числе наличие ранее возникшего права, наличие ограничений, обременений прав, как на объекте, так и на субъекте (продавце недвижимости), наличие иных обременений недвижимости, которые учтены в Государственном кадастре недвижимости, такие как охранные зоны (зоны газораспределительных сетей, водоохранные зоны и иные охранные зоны ограничивающие собственника при использовании земельного участка). А это значит, что представленные документы могут и не пройти процедуру регистрации, могут быть приостановлены или может быть вынесен отказ в регистрации, если причины приостановления не будут устранены в срок.

Представьте, что стороны полностью рассчитались, продавец, получив деньги за недвижимость, выписался и уехал до завершения регистрации, а регистрация приостановлена, пусть даже из-за обычной опечатки в паспортных данных. Однако в этом случае продавец (правообладатель) по договору не соответствует тому правообладателю, что указан в ЕГРН в качестве собственника объекта. Всего-то и нужно явиться и исправить опечатку, что могут сделать только обе стороны договора. Но человек уже уехал. Такой случай был на практике. И пришлось незадачливому продавцу возвращаться из-за границы, чтобы завершить с покупателем сделку. И хорошо еще, что продавец оказался добросовестным человеком. А так ведь мог остаться и с квартирой и с деньгами. Ищи его потом за границей.

Так что, наличие (регистрация) залога в силу закона, возникающего при рассрочке платежа, не позволит сторонам самоустраниться до завершения процедуры регистрации права, т.к. каждая из добросовестных сторон заинтересована в надлежащей регистрации: покупатели заинтересованы в получении недвижимости и регистрации за собой права собственности на нее, а продавцы заинтересованы в получении оставшейся (или всей) суммы цены сделки, которая будет выплачена только после регистрации права.