***Как защититься от мошенников при покупке недвижимости?***

В последнее время СМИ пестрят сообщениями о мошенничестве с недвижимостью, и это не может не беспокоить собственников недвижимого имущества. Как уберечь свою недвижимость от мошеннических действий?

О том, как не угодить в мошеннические схемы, рассказывают Управление Росреестра и Кадастровая палата Саратовской области.

Несмотря на то, что универсального совета на все случаи жизни не существует, есть несколько простых рекомендаций, которые помогут снизить риски, как владельцам недвижимости, так и потенциальным покупателям.

Первая рекомендация полезна тем, кто опасается, что его недвижимость может быть продана по поддельной доверенности – к сожалению, сделки по поддельным документам - самый распространённый вид мошенничества с недвижимостью. Так вот способ защититься от этого есть. Дело в том, что каждый владелец недвижимости может написать заявление в Росреестр о том, чтобы любые сделки с его имуществом совершались только при его личном участии.

Получив такое заявление, Росреестр в течение 5 рабочих дней внесет соответствующую пометку в госреестр недвижимости (ЕГРН). Если после внесения пометки в ЕГРН кто-то по доверенности подаст документы на переход права от имени этого владельца, Росреестр вернёт поданные документы без рассмотрения.

Такое заявление может подать лицо, указанное в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, или его законный представитель. Обратите внимание, если речь идёт об общей совместной собственности супругов, то такое заявление может подать только титульный собственник, но не второй супруг!

Подать такое заявление можно, обратившись в любой офис МФЦ. Заполнить его поможет специалист, который осуществляет приём документов. Если есть усиленная квалифицированная электронная подпись, то подать заявление также можно в "Личном кабинете правообладателя" на официальном сайте Росреестра.

Если кто-то из жителей города Саратова или Саратовской области владеет недвижимостью в других регионах, то он может обратиться для подачи такого заявления в офис Кадастровой палаты по адресу: г. Саратов, ул. Чернышевского, 50.

Ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды 1 и 2 групп могут бесплатно вызвать специалиста Кадастровой палаты на дом для подачи такого заявления. Кстати, все остальные категории граждан также могут воспользоваться этой услугой, но за отдельную плату.

Такая запись вносится бесплатно, но если есть несколько объектов недвижимости, которые нужно защитить, то заявление придётся подавать в отношении каждого из них. То есть: хотите защитить и квартиру, и гараж, и садовый дом – подавайте 3 отдельные заявления.

Запись действует бессрочно, пока собственник собственноручно её не отзовёт. Следует отметить, что законом предусмотрены случаи, когда запись может быть аннулирована без решения собственника на основании других документов. Это, как правило, такие документы, как решение суда или свидетельство о праве на наследство.

Особые рекомендации покупателям недвижимости – ведь известно, купля-продажа жилья – довольно рискованное мероприятие.

Если Вы планируете покупку недвижимости, стоит не пожалеть сил и времени на проверку истории объекта и документов.

Три причины проявить особую осторожность*:*

1. Недвижимость продают по доверенности. В этом случае необходимо удостовериться, что собственник на самом деле хочет продать недвижимость. Можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты. Там бесплатно можно узнать, удостоверял ли нотариус документ, который предъявляется, и не была ли доверенность затем официально отменена.

2. Покупателю предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии. В этом случае документы могут оказаться подделкой, а настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается. Если покупателю не дают оригиналы документов или продают по доверенности, надо постараться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, при этом удостовериться, что говорите именно с тем, на кого оформлена недвижимость.

3. Покупателя торопят с подписанием документов или недвижимость продается намного дешевле рыночной цены.

Рекомендуется до совершения сделки получить выписку об основных характеристиках приобретаемого объекта и о правах на него. Это поможет будущему владельцу удостовериться, что приобретаемая им недвижимость действительно принадлежит продавцу и не находится под арестом, в залоге или же на него наложены какие-либо иные обременения. Выписка о переходе прав в отношении планируемой к приобретению недвижимости покажет, сколько раз и на основании каких документов переходили права на нее - насторожить должен тот факт, что объект недвижимости сменил несколько владельцев за короткий срок.

Запросить выписку из ЕГРН можно в электронном виде с помощью специальных сервисов на сайте Росреестра или при личном обращении в МФЦ. Есть и третий вариант - отправить в Росреестр или Кадастровую палату запрос по почте.

В 2019 году в России была зафиксирована первая мошенническая сделка с недвижимостью, оформленная электронной подписью. В свете того, что будущее за цифровыми технологиями, государство приняло дополнительные меры защиты электронных сделок с недвижимостью.

Так, в связи с появлением электронного мошенничества в сфере недвижимости с 13 августа 2019 года вступили в силу **новые правила** проведения электронных сделок. Согласно новым правилам, собственникам недвижимого имущества для проведения в электронном виде сделок с их объектами необходимо представить в Росреестр заявление о возможности проведения таких сделок. Способы и нюансы подачи такого заявления, а также его правовые последствия аналогичны тем, что описаны выше.

Специального заявления от собственника не требуется, если сторонами договора купли-продажи недвижимости при подаче электронного пакета документов используются информационные технологии взаимодействия кредитных организаций с Росреестром, например, электронный сервис Сбербанка «Дом.Клик».