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

Росреестр - ведомство, которое занимается оформлением прав на недвижимость, именно поэтому советы специалистов этого ведомства крайне важны для тех, кто решил купить, продать или поменять свое жилье. В данной статье речь пойдет об основных моментах, которые помогут гражданам при покупке недвижимости уберечься от мошенников.

Мало кто знает, что каждый владелец недвижимости может написать заявление в Росреестр о том, чтобы любые сделки с его имуществом можно было совершать только при его личном участии. При подаче такого заявления соответствующая запись будет внесена в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Данная запись в ЕГРН будет основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим человеком.

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" Росреестра (сервис расположен на главной странице сайта ведомства). Также можно обратиться с таким заявлением лично в любой офис Кадастровой палаты. Сделать это можно независимо от региона, где находится недвижимость.

Например, гражданин владеет квартирой в Саратове, но сейчас живет в Москве и может запретить распоряжаться своим имуществом без личного присутствия из Москвы.

Такая мера предусмотрена Законом "О государственной регистрации недвижимости" и направлена на защиту прав собственников недвижимости. Так что запрет сделок с имуществом без личного участия ее собственника должен помешать мошенникам, которые действуют по доверенности.

Управление Росреестра по Саратовской области рекомендует 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.

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

Сведения из ЕГРН предоставляются в течение 3 рабочих дней в электронном или бумажном виде - по желанию заявителя. За предоставление таких сведений взимается плата. Размер платы зависит от того, в каком виде запрашивается документ - в бумажном или электронном, - а также от категории заявителя - физическое лицо, юридическое лицо или государственный орган власти.

Если гражданин планирует 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 обычной рыночной цены.

4. И, наконец, покупателя должен насторожить тот факт, что объект недвижимости сменил несколько владельцев за короткий срок.