**Уполномоченный по правам человека**

**в Оренбургской области**

**МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ**

как уберечь свою недвижимость от мошенников

**г. Оренбург**

**2021 год**

*Памятка разработана аппаратом Уполномоченного по правам человека и направлена на информирование граждан – собственников, сталкивающихся с актуальными вопросами в сфере земли и недвижимости.*

*При подготовке памятки использовались законодательство Российской Федерации, справочная правовая система КонсультантПлюс, сведения, предоставленные Управлением Росреестра по Оренбургской области.*

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.

Актуальность рассматриваемого вопроса подтверждается поступающими в адрес Уполномоченного обращениями граждан – собственников недвижимого имущества.

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 легко 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.*

1. **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 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 со случаями 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.*

***Необходимо знать:***

*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.*

1. **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*](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_1)*на сайте Росреестра, на*[*портале Госуслуг*](https://www.gosuslugi.ru/)*, а также на*[*сайте*](https://kadastr.ru/)*подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».*

***Необходимо знать:***

 ***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*](https://www.reestr-dover.ru/)*Федеральной нотариальной палаты.*