

## КАК УБЕРЕЧЬСЯ ОТ ПРОТИВОПРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ МОШЕННИКОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Нередко в СМИ и в Интернете появляются сообщения об обманутых покупателях и собственниках жилья. Несмотря на постоянные предупреждения различных государственных служб о соблюдении осторожности, граждане по-прежнему проявляют излишнее доверие.

Мы постарались собрать несколько полезных рекомендаций, которые могут пригодиться для того, чтобы обезопасить себя и своих близких от противоправных действий мошенников и недобросовестных дельцов на рынке недвижимости. Получить же детальную консультацию всегда можно, позвонив на телефон прямой линии Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу, или при личном обращении в регистрирующий орган.

Аферисты в первую очередь оценивают статус человека. Под прицелом мошенников чаще всего находятся одинокие люди, пенсионеры, инвалиды, дети, выросшие без родителей. Разумеется, не исключены случаи обмана и обычных людей, не проявивших ни капли сомнений при первой встрече с дельцом. Поэтому, прежде чем продать или купить, хорошо подумайте, как вы будете оформлять сделку – самостоятельно либо через посреднические фирмы. Не передавайте оригиналы правоустанавливающих документов, паспортов и свидетельств посторонним лицам, внимательно проверяйте документы, удостоверяющие личность, подтверждающие права на объект.

Преимущественно мошеннические схемы связаны с продавцами недвижимости. Здесь возможны предоставление подделанных документов на жилье, сокрытие недостатков квартиры, наложения обременения на квартиру, «сюрпризы» в виде зарегистрированных родственников или вообще малознакомых людей. Покупатели-мошенники встречаются реже. Смысл их плана сводится к одной цели – заплатить как можно меньше денег или попросту оставить вторую сторону «с носом». Из этих особенностей следует ряд необходимых действий перед заключением сделки.

Одним из действий, которое может защитить вашу недвижимость, это написать заявление в Росреестр о том, что сделки с принадлежащим имуществом могут производиться только при личном участии владельца. При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Она станет основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим человеком.

Такое заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать несколькими способами: в электронном виде через «личный кабинет» официального портала Росреестра; подать заявление лично в любом офисе МФЦ «Мои документы» независимо от региона, где находится недвижимость. Например, гражданин владеет квартирой в Междуреченске, но в настоящее время живет в Новосибирске.

Специалисты Росреестра рекомендуют получить выписку об объекте из ЕГРН до совершения сделки. В ней будут указаны основные характеристики объекта и данные о правах на него, это поможет будущему владельцу жилья удостовериться, что приобретаемая им недвижимость действительно принадлежит продавцу и не находится под арестом или в залоге или же на него наложены какие-либо иные обременения. А еще до сделки лучше получить выписку о переходе прав в отношении планируемой к приобретению недвижимости. Такая выписка покажет, сколько раз и на основании чего переходили на нее права.

Помимо официальной информации, попробуйте собрать информацию от соседей. Спросите их, кто проживает в квартире, кроме хозяина, есть ли родственники, возможно претендующие на жилплощадь, нет ли задолженностей по счетам за коммунальные и другие услуги и т.д. Полученные сведения помогут понять, на что следует обратить внимание.

Кроме того, покупателю недвижимости стоит обратить внимание на следующие моменты:

1) необходимо убедиться в подлинности документов, которые подтверждают личность продавца, и документов на объект недвижимости. Следует насторожиться, если вам 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 случаях, когда интересы продавца представляет кто-либо по доверенности (которая в обязательном порядке должна быть нотариально удостоверена), то сначала проверяются его документы, а потом и сама доверенность (можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты). Здесь необходимо тщательно проверить срок действия доверенности и объём предоставленных полномочий. В документе должно быть чётко указано, что этот человек имеет право заключать именно сделку такого рода, о которой идёт речь, и именно с этим объектом недвижимости.

Если имущество продают по доверенности – покупателю надо постараться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, чтобы удостовериться, что он говорит именно с тем, на кого оформлена недвижимость, и что собственник на самом деле хочет её продать.

2) не лишним будет проверить семейное положение продавца. В соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ один из супругов не имеет права проводить сделку с недвижимостью без письменного согласия второго. Согласие супруга на продажу недвижимого имущества должно быть нотариально заверено. Если при заключении сделки это условие не было соблюдено, то супруг, чьи права были нарушены, вправе потребовать признание договора купли-продажи недействительным в судебном порядке.

На что ещё следует обратить покупателю свое внимание:

- если торопят с подписанием документов,
- если вам предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии,

- если представитель препятствует вашей встрече или разговору с доверителем (продавцом),
- объект недвижимости продается намного меньше обычной рыночной цены без достаточных для этого оснований,
- объект недвижимости сменил несколько владельцев за короткий срок.

Обезопасить себя от недобросовестных покупателей можно одним способом – четким прописанием всех пунктов договора купли-продажи и получением денег через банковскую ячейку в присутствии основных участников сделки.

На рынке новостроек тоже можно столкнуться с мошенничеством. Так строительными компаниями часто практикуется заключение предварительных договоров купли-продажи квартир в недостроенных многоквартирных жилых домах. Следует знать, что предварительный договор в соответствии с положениями статьи 429 Гражданского кодекса РФ не является основанием для возникновения или перехода имущественных прав на объект недвижимости, а служит лишь своеобразным декларированием намерений, оформленных в письменной форме. Государственной регистрации такой договор не подлежит, в отличие от договора долевого участия, который считается заключенным с момента государственной регистрации.

Нормами статьи 223 ГК РФ момент возникновения права собственности на квартиру у ее приобретателя по договору связан с государственной регистрацией данного права. Следовательно, заключив предварительный договор купли-продажи квартиры, собственником данной квартиры гражданин не становится. Поэтому логично составлять основной договор купли-продажи на основании предварительного, в котором учтены все существенные условия сделки. В будущем это поможет решить многие вопросы, в том числе, связанные с правом собственности. Стоит отметить, что нормами Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» запрещено привлекать денежные средства граждан для целей строительства объектов недвижимости по предварительному договору. В силу положений статьи 1 данного закона такая сделка может быть признана судом недействительной.

**Междуреченский отдел  
Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу.**