

Как защитить свою недвижимость от аферистов

Хороших и порядочных людей, несомненно, больше, но, к сожалению, тех, кто не стесняется жить за счет других, придумывает схемы обмана доверчивых людей, еще не мало.

О современных механизмах предотвращения недобросовестных действий со стороны третьих лиц в отношении недвижимости, принадлежащей законным владельцам, рассказали сотрудники Управления Росреестра по Алтайскому краю.

«Регистрация прав на недвижимость осуществляется Росреестром, - поясняет заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова, - и возникает право собственности только после такой регистрации.

Конечно, государственный регистратор анализирует документы перед регистрацией прав собственности. При возникновении сомнений он может запросить дополнительную информацию, подтверждающую их достоверность и, в случае получения сведений об их недостоверности, отказать в госрегистрации прав, передав поступившие материалы в правоохранительные органы для проверки, но если регистратору поступят нотариально заверенные договоры, проверка законности сделки не производится».

Наибольшие риски несут сделки по доверенности или с помощью доступа к электронной подписи владельца. Именно таким видом сделок чаще всего пользуются мошенники.

Меры защиты от теневых махинаций:

✓ **Запретите сделки без личного присутствия**

Для этого нужно подать заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника имущества (соответствующая запись вносится в Единый государственный реестр недвижимости и служит основанием для возврата без рассмотрения документов, поданных не только третьими лицами по нотариально удостоверенной доверенности, но и нотариусами).

Заявление можно подать в офисах МФЦ или Кадастровой палаты. В ЕГРН появится отметка, что сделки с этой квартирой или этим домом нельзя проводить без личного участия собственника. По доверенности никто не сможет продать или подарить недвижимость или долю в ней. Запрет носит бессрочный характер до момента, пока сами не отзовете.

Внимание! Подробный порядок получения этой услуги размещен на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru> и на Госуслугах <https://www.gosuslugi.ru>

✓ **Проверьте наличие/отсутствие согласия на электронную регистрацию**

Электронная регистрация возможна только при письменном согласии собственника. Если не хотите, чтобы она была доступна посторонним, убедитесь, что отметки о таком согласии в ЕГРН нет. Если есть - можно отозвать. **Подавайте его только для конкретной сделки, в которой уверены.** Если заранее согласие не предоставлено, документы с электронной подписью не примут.

✓ **Периодически проверяйте данные о правах**

Введите за правило запрашивать различные выписки из ЕГРН, чтобы убедиться, что с правом собственности ничего не произошло без вашего ведома.

Их можно получать на Госуслугах, в МФЦ или офисах Кадастровой палаты. Так удобно проверять не только данные по своей квартире, но и сведения об объекте, который собираетесь купить (наличие обременений, есть ли доли у несовершеннолетних лиц, как часто проводились сделки и т.д.).

✓ **Сообщите свою электронную почту**

Обратитесь в МФЦ, чтобы передать в Росреестр актуальный электронный адрес. Если поступят документы для электронной регистрации, вам придет уведомление. Можно будет быстро отреагировать.

«Кстати, - дополняет Елена Владимировна, - мы уже говорили выше, что покупать или продавать жилье можно также с помощью электронных документов и подписи. Чтобы избежать мошенничества с электронной сделкой ведомство заблаговременно направляет уведомление о поступивших документах по электронной или обычной почте. Это еще один аргумент в пользу того, чтобы в записях ЕГРН о вашей собственности был актуальный адрес электронной почты».