

**25.09.2024**

**Как уберечь свою недвижимость от мошенников?**

*В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.*

В последнее время участились случаи мошенничества с недвижимостью граждан. Проблема крайне актуальная, поскольку волнует всех без исключения собственников. Особенно это касается людей старшего возраста, которые более подвержены уловкам злоумышленников.

Специалисты Росреестра разобрали самые частые случаи, при которых встречаются мошеннические схемы, и разъяснили, что следует предпринять в целях защиты своей недвижимости.

**Примеры мошенничества с недвижимостью: Телефонное мошенничество**

Людям поступают звонки от неизвестных лиц, которые сообщают о том, что мошенники хотят завладеть их недвижимостью. Как правило, звонящие представляются сотрудниками Росреестра или правоохранительных органов и предлагают помощь в поимке аферистов. При этом собственнику говорят, что в целях защиты своей недвижимости он должен ее продать.

Сценариев таких звонков множество. Главная цель злоумышленников – оставить вас без денег и жилья.

Недавно похожий случай произошел в Москве. Пенсионерке позвонили и сказали, что неизвестный мужчина сможет пользоваться ее квартирой, потому что у него есть доверенность. Чтобы поймать «аферистов», женщину уговорили продать квартиру. В итоге она отдала злоумышленникам более 17 млн рублей.

**Что делать в этом случае?**

Помните, что сотрудники Росреестра никогда не звонят собственникам с подобными предложениями. Если вам вдруг поступил такой звонок и человек представился сотрудником Росреестра, следует незамедлительно сообщить об этом в правоохранительные органы. Не попадайтесь на уловки мошенников. Не идите у них не поводу, чтобы не лишиться своей недвижимости.

Как правило, жертвами злоумышленников становятся пожилые люди, которые наиболее доверчивы и открыты к посторонним. Аферисты этим пользуются. Если у вас есть родители или близкие люди старшего возраста, предупредите их о таких ситуациях и о возможных последствиях телефонного мошенничества.

**Примеры мошенничества с недвижимостью: Использование поддельных документов в ходе сделок купли-продажи недвижимости**

Это могут быть поддельные доверенности, документы о праве собственности на недвижимость, паспорта и т.д. К примеру, гражданин может купить квартиру у мошенников, предоставивших поддельные документы, и остаться как без недвижимости, так и без денег.

Кроме того, имеют место случаи, когда квартира может быть продана без ведома собственника. Человек даже не будет знать, что за его спиной злоумышленники подделали документы и подали их в МФЦ. Либо направили в Росреестр в электронном виде с помощью поддельной усиленной электронной квалифицированной подписи (УКЭП).

**Как защитить свою недвижимость?**

1**. Самый простой способ – подать заявление о запрете регистрации сделок без вашего личного участия.** Это можно сделать в личном кабинете на сайте Росреестра, на Портале госуслуг или в МФЦ.

После того, как заявление будет подано, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. И если в Росреестр будут поданы документы без личного участия собственника (например, по доверенности), они рассматриваться не будут. Их вернут обратно заявителю.

Этот механизм заработал в 2013 году и позволяет минимизировать риски мошенничества, например, при утере паспорта или документов о праве собственности, а также в случае длительного отъезда правообладателя. Также это помогает защитить права престарелых граждан, которых недобросовестные лица могут обмануть или ввести в заблуждение.

**ВАЖНО!** Запрет не действует, если недвижимость продается по решению суда или требованию судебного пристава-исполнителя.

2. **Внести в ЕГРН адрес своей электронной почты.**

Обращаем внимание, что Росреестр всегда уведомляет граждан (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.

Это поможет предотвратить любые попытки провести сделки с имуществом граждан, в том числе с помощью поддельных электронных подписей.

Связь по электронной почте гораздо оперативнее, поэтому ведомство рекомендует собственникам внести в ЕГРН свой электронный адрес. Либо актуализировать его, если почта поменялась. Это можно сделать в личном кабинете на сайте Росреестра, на Портале госуслуг или в МФЦ.

3. **Тщательно проверять документы перед сделками купли-продажи недвижимости.**

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 и самим на Портале госуслуг. Там не будет сведений о правообладателе, но будут основные характеристики объекта и иная общедоступная информация.

**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 доверенность можно на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты.

4. **Будьте бдительны и каждый раз внимательно проверяйте, какие именно документы вы подписываете.**

Имейте в виду, что бывают случаи, когда владельца квартиры вводят в заблуждение и под видом какого-то документа (например, квитанции об оплате услуг или кредитного договора) дают ему на подпись договор купли-продажи жилья. Не глядя, человек его подписывает, и остается без недвижимости.

Пострадавшими в таких случаях чаще всего становятся люди старшего возраста. Попросите быть внимательнее своих пожилых родственников и близких людей во избежание мошенничества.

**------------------------------------**

Контакты для СМИ:

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44