# 

**Кадастровая палата Саратовской области о том, как не попасть в мошеннические схемы при сделках с недвижимостью**

**29 октября ведущий телеканала «Саратов 24» и эксперт Кадастровой палаты Саратовской области Елена Колосова в программе «Право знать» разбирались в поступающих от жителей региона злободневных вопросах, связанных с безопасностью сделок с недвижимостью.**

В своем интервью начальник юридического отдела Кадастровой палаты Елена Колосова рассказала телезрителям о том, какие основные виды мошеннических схем при сделках с недвижимостью наиболее популярны у злоумышленников; какие меры предпринимает государство для защиты электронных сделок с недвижимостью и насколько они эффективны; в каких случаях при сделках с недвижимостью следует проявить осторожность.

По мнению эксперта, мошенники как люди изобретательные постоянно пополняют перечень противозаконных схем с недвижимостью. Однакогосударство и правоохранители постоянно разоблачают эти схемы и ставят в отношении них законодательные барьеры.

Отвечая на вопрос о наиболее распространённых мошеннических схемах в сфере недвижимости **Елена Колосова** отметила, что до последнего времени наибольший ущерб россиянам наносили различные мошеннические схемы на рынке новостроек. Но переход на такой способ финансирования долевого строительства жилья, как эскроу-счета, постепенно сводит на «нет» все прежние популярные схемы обогащения застройщиков-мошенников.

На рынке вторичного жилья в качестве наиболее типичных примеров мошенничества она назвала использование поддельных документов и сокрытие существенных фактов, таких, как: недееспособность одной из сторон сделки; наличие доли, права проживания или прописки в отчуждаемом жилье несовершеннолетнего.

Эксперт также обратила внимание тех, кто опасается, что его недвижимость может быть продана по поддельной доверенности, на то, что каждый владелец недвижимости может написать заявление в Росреестр о том, чтобы любые сделки с его имуществом совершались только при его личном участии.

Получив такое заявление, Росреестр в течение 5 рабочих дней внесет соответствующую пометку в госреестр недвижимости (ЕГРН). Если после внесения пометки в ЕГРН кто-то по доверенности подаст документы на переход права от имени этого владельца, Росреестр вернёт поданные документы без рассмотрения.

Запись действует бессрочно, пока собственник собственноручно её не отзовёт (кроме предусмотренных законом случаев, когда запись может быть аннулирована без решения собственника на основании других документов, таких как решение суда или свидетельство о праве на наследство).

Подать такое заявление можно бесплатно, обратившись для этого в любой офис МФЦ. Если есть усиленная квалифицированная электронная подпись, то подать заявление также можно в «Личном кабинете правообладателя»на официальном сайте Росреестра.

Заявление необходимо подавать отдельно в отношении каждого из имеющихся объектов недвижимости, то есть если хотите защитить и квартиру, и гараж, и садовый дом, подавайте триотдельных заявления.

Следующий вопрос касался темы мошеннических сделок, оформленных электронной подписью (в 2019 году в России была зафиксирована первая мошенническая сделка с недвижимостью, оформленная электронной подписью).

*«В свете того, что будущее за цифровыми технологиями, государство сразу же приняло дополнительные меры защиты электронных сделок с недвижимостью, –*успокоила телезрителей **Елена Колосова. –** *Так, с 13 августа 2019 года вступили в силу новые правила проведения электронных сделок. Согласно новым правилам, собственникам недвижимого имущества для проведения в электронном виде сделок с их объектами необходимо представить в Росреестр заявление о возможности проведения таких сделок».*

Заявление должно быть оформлено на бумаге с личной подписью собственника объекта недвижимости. Также указанное заявление возможно направить посредством почтовой связи, при этом подлинность подписи заявителя свидетельствуется в нотариальном порядке.

Собственник может подать заявление одновременно в отношении всех своих объектов недвижимости (на каждый из объектов недвижимости заполняется отдельное заявление) или одного из них.

При поступлении в Росреестр такого заявления от гражданина в ЕГРН вносится соответствующая запись. Отсутствие в ЕГРН такой записи означает, что представленное в электронном виде заявление о государственной регистрации перехода или прекращения права собственности на соответствующий объект недвижимости будет возвращено без рассмотрения.

Предварительная подача заявления о возможности госрегистрации в электронном виде не требуется от органов государственной власти, местного самоуправления, нотариусов, а также в том случае, если сторонами договора купли-продажи недвижимости при подаче электронного пакета документов используются информационные технологии взаимодействия кредитных организаций с Росреестром, например, электронный сервис Сбербанка «Дом.Клик».

По просьбе ведущего эксперт даларекомендациитем, кто собирается покупать или продавать недвижимость на вторичном рынке жилья*:«Если выпланируете покупку недвижимости, стоит не пожалеть сил и времени на проверку истории объекта и документов. Для покупателей жилья у меня есть универсальная рекомендация: до совершения сделки получить выписку из ЕГРН в отношении приобретаемого объекта. Выписка об основных характеристиках объекта и о правах на него поможет вамудостовериться, 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 покажет, сколько раз и на основании каких документов переходили права на нее».*

Эксперт подчеркнула, что необходимо проявить повышенное внимание и совершить дополнительные проверочные действия, если, судя по выпискам из ЕГРН, квартира слишком часто перепродавалась(может бать признаком мошеннической схемы), получена по наследству или была приватизирована(продавцом могут быть умышленно скрыты другие потенциальные наследники и участники приватизации, а также «отказники» от приватизации, имеющие право пожизненного проживания).

Также **Елена Колосова** перечислила прочие правовые механизмы, направленные на повышение безопасности сделок с недвижимостью:*«С 1 ноября 2019 года Росреестр уведомляет собственников о поступлении документов для регистрации перехода или прекращения права собственности на их объекты недвижимости в электронной форме с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП). С 1 января 2020 вступили в силу поправки в «Закон о государственной регистрации недвижимости», направленные на совершенствование правил о компенсации за утрату права собственности на жилое помещение добросовестным приобретателем. Конечно же, об их эффективности судить пока еще рано, но хочется надеяться, что они послужат снижению количества мошеннических действий в отношении недвижимости».*

В заключениеэксперт отметила, что структуры Росреестра, в том числе его территориальные органы и подведомственные учреждения постоянно мониторят правоприменительную практику в сфере недвижимости и регулярно выступают инициаторами изменений законодательства, направленных на повышение безопасности сделок с недвижимостью.