

1) Как владельцу недвижимости защититься от мошеннических действий с объектом недвижимости, в том числе подделки документов при сделках с недвижимостью

Поскольку Росреестр занимается оформлением прав на недвижимость, ведомство рекомендует обратить внимание на основные моменты, которые помогут добропорядочным гражданам при покупке недвижимости уберечься от мошенников. Кроме того, Росреестр может дать несколько простых советов собственникам жилья, как защитить свою недвижимость от мошеннических действий.

Во-первых, каждый владелец недвижимого имущества может **подать заявление в Росреестр о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии.**

При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим лицом.

Заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать в электронном виде в личном кабинете Росреестра (сервис расположен на главной странице сайта ведомства). Обратиться с таким заявлением также можно лично в любой офис Федеральной кадастровой палаты и МФЦ (независимо от региона нахождения недвижимости). Например, гражданин владеет квартирой в Твери, но в настоящее время живет в Барнауле. В этом случае он может запретить распоряжаться своим имуществом без личного присутствия из Барнаула.

Такая мера, предусмотренная федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», направлена на защиту прав собственников недвижимости. В частности, предоставление возможности запрета сделок с имуществом без личного участия ее собственника, направлено на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности.

Во-вторых, покупателю недвижимости стоит обратить внимание на несколько моментов, которые должны заставить его насторожиться.

Так, **до совершения сделки лучше всего получить выписку об объекте из ЕГРН.**

Кроме того, при планировании покупки недвижимости стоит **проверить историю объекта и документов в случае возникновения следующих ситуаций**

:

- Квартиру продают по доверенности. И в этом случае также необходимо удостовериться, что собственник на самом деле хочет продать квартиру. Можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты.
- Покупателю 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.
- Если покупателю не предоставляют оригиналы документов или продают по доверенности – надо постараться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, при этом удостовериться, что он говорит именно с тем, на кого оформлена недвижимость.
- Если покупателя торопят с подписанием документов. Или квартира продается намного меньше обычной рыночной цены без достаточных для этого оснований.
- И, наконец, покупателя должен насторожить тот факт, что квартира сменила несколько владельцев за короткий срок.

Росреестр рекомендует принять дополнительные меры по проверке истории объекта недвижимости до заключения сделки.

2) Обязательное удостоверение у нотариуса сделок сделки с недвижимостью

Нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, которая влечет возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, а только в случаях, определенных законом. Кроме того, обязательное удостоверение сделки может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение не требовалось.

Сейчас в соответствии с законодательством **обязательного нотариального удостоверения требуют** несколько видов сделок с недвижимостью.

1. **Сделки по отчуждению (продаже, дарению и т.д.) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество**, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

2. Законодательство предусматривает обязательное нотариальное удостоверение **сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки или доверительного управления, по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.**

3. По общему правилу **подлежат нотариальному удостоверению доверенности:**

- на представление заявления на государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав и необходимых документов;

- на совершение сделок, требующих нотариальной формы;

- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

4. Если заявление и документы на регистрацию сделки или на регистрацию права, ограничения или обременения права на ее основании представляются почтовым отправлением , то такая сделка также требует нотариального удостоверения. При этом должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке подлинность подписи заявителя на заявлении, а также в нотариальном порядке должна быть удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя как на представление документов на государственный кадастровый учет и регистрацию прав, так и подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку (если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимости или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право или ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности).

5. Нотариального удостоверения требуют **договоры уступки прав требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке**

,
а также **соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.**

Регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов осуществляется в течение трех рабочих дней с даты приема или поступления в Росреестр заявления и указанных документов, а в случае поступления заявления и документов в электронном виде – в течение одного рабочего дня.

Государственный регистратор при получении документов проводит правовую экспертизу на предмет наличия или отсутствия установленных законодательством оснований для приостановления кадастрового учета или регистрации прав, а также для отказа в проведении этих процедур.

При этом в случае проведения регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Это определено Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».