



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Методичка для граждан

Как защитить недвижимость от мошенников



В связи с сообщениями в средствах массовой информации о реализации мошеннических схем при покупке недвижимости Росреестр обновил методичку для граждан.

Существует несколько видов мошеннических действий, связанных со сделками с недвижимым имуществом, которые направлены на то, чтобы получить персональные данные человека, принудить совершить сделку и получить денежные средства.

Телефонное мошенничество



Людей пугают, что кто-то пытается завладеть данными об их недвижимости и убеждают её продать, а вырученные деньги передать якобы для сохранности, на благородную или срочную цель и т.д. Как правило, мошенники утверждают, что взломали аккаунт собственника на Портале госуслуг и через этот портал пытаются совершить сделку.

Поддельные документы



Мошенники используют поддельные документы (доверенности, документы о праве собственности, паспорта). Человек может купить квартиру у тех, кто не обладал правом совершать сделки с этой недвижимостью.

Важно!

Следует помнить, что сотрудники Росреестра **никогда** не звонят собственникам с угрозами или просьбами сообщить свои персональные данные. Если вам вдруг поступил такой звонок и человек представился сотрудником Росреестра, следует **незамедлительно сообщить** об этом в правоохранительные органы.



1

Самый простой способ – подать заявление о внесении в ЕГРН записи о невозможности регистрации объектов недвижимости без личного участия.

Документы, поданные без личного участия собственника, рассматриваться не будут.

Заявление можно подать:

- ✓ в МФЦ;
- ✓ на выездном приеме ППК Роскадастр;
- ✓ в личном кабинете на сайте Росреестра;
- ✓ на портале «Госуслуги».

Исключение

Если основанием для регистрационных действий является решение суда или требование судебного пристава, а также если документы на регистрацию представляет нотариус, удостоверивший соответствующий договор (при этом сам договор подписан собственником лично), то запись о невозможности регистрации объектов недвижимости без личного участия не учитывается.

2 Изучите историю покупаемого объекта.

Запросите актуальную выписку из ЕГРН, поспрашивайте соседей или старшего по подъезду, дому.

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости поможет убедиться, что **продавец квартиры является её законным собственником**. Сверьте ФИО, паспортные данные, указанные в выписке, с аналогичной информацией в паспорте, документе, по которому продавец приобрел объект.



Также из выписки будет понятно:



отсутствуют ли в отношении квартиры **обременения** (аресты/запреты, ипотека), информация о признании гражданина (продавца) недееспособным и др.



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.

Важно!

Проверить достоверность выписки из ЕГРН можно на официальном сайте Росреестра. Для этого потребуется указанный на выписке QR-код. Для мобильного телефона необходимо установить сертификаты по ссылке <https://www.gosuslugi.ru/crt>



Проверить:

1 Как часто переходили права на объект недвижимости.

Насторожить должна «цепочка сделок» по переходу права собственности на один и тот же объект в течение непродолжительного периода времени. Узнать это можно, заказав выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости.

Важно!

Требуйте от продавца предоставить **оригиналы документов** на собственность. Будет подозрительно, если вам их не показывают.

2 Запросить расширенную информацию о лицах, зарегистрированных в квартире.

Важно убедиться, что в квартире отсутствуют зарегистрированные граждане, например, находящиеся в местах лишения свободы, т.к. они сохраняют право пользования квартирой.

В договоре следует подробно оговорить условие, когда из квартиры будут выписаны продавцы и другие лица, которые там зарегистрированы. Лучше, чтобы они выписались из квартиры до заключения договора купли-продажи.

3

Нет ли **банкротства** в отношении продавца (на сайте «ЕФРСБ»), а также проверить его на сайте ФССП на **наличие долгов**.

4

Если сделка совершается по **нотариально удостоверенной доверенности**, важно **проверить ее подлинность** и не отменена ли она. Это можно сделать на сайте Федеральной нотариальной палаты.

Запросить:

1

Справку из Фонда социального страхования об использовании маткапитала. Если он **использовался при покупке жилья**, родители обязаны были наделить детей долями в праве на квартиру.

2

Нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на сделку – если квартира была приобретена в браке.

3

Справку о психическом здоровье продавца.

Прописать

подробно все условия сделки в договоре купли-продажи (например, что материнский капитал не использовался, что в браке собственник жилья не состоит, что на момент заключения сделки дееспособен и т.д.).

Важно помнить!

что в случае судебного разбирательства всю ответственность суд возложит на стороны сделки (в том числе и покупателя).



1

Совершить сделки в электронном виде (с помощью УКЭП) можно, только если вы дали на это **письменное согласие** и направили его в Росреестр через МФЦ.



**Через портал Госуслуг
невозможно совершить
электронные сделки
с недвижимостью.**

При поступлении такого заявления в Росреестр, в ЕГРН делается **специальная отметка**. Если её не будет, то документы, поступившие в Росреестр в электронном виде, рассматриваться не будут.

Исключение

Если документы на регистрацию в электронном виде направляют органы власти, нотариус, банки, то согласие собственника не требуется. К примеру, так происходит в рамках проекта «Электронная ипотека за один день». Покупатель оформляет в банке ипотеку, подписывает договор с помощью УКЭП, и кредитная организация в электронном виде направляет документы на регистрацию.



Получить УКЭП можно только в специальных аккредитованных удостоверяющих центрах.



Президент РФ Владимир Путин подписал разработанный Росреестром закон, предлагающий новую меру по защите электронных сделок от мошенничества - **граждане смогут использовать Единую биометрическую систему для подачи документов на регистрацию недвижимости в электронном виде.**

2 **Никогда никому не сообщайте по телефону свои персональные данные и данные своего аккаунта на Госуслугах**

а также содержание СМС-сообщений, поступающих с портала Госуслуг и банковских учреждений. Эти сведения мошенники могут использовать для подготовки **поддельных документов.**

3

Меняйте пароль к своему аккаунту на Госуслугах не реже, чем раз в три месяца. Не переходите по ссылкам,

отправленным в сообщениях от незнакомцев. Они могут вести на фишинговые сайты, где ваши персональные **данные могут быть украдены.**

4

Проверяйте домен отправителя, удаляйте подозрительные сообщения, не открывайте подозрительные вложения и не перезванивайте по номерам,

указанным в подозрительных сообщениях.

5

Внесите в ЕГРН актуальный адрес своей электронной почты

— это можно сделать в МФЦ. Росреестр всегда сообщает собственникам по электронной почте при поступлении на регистрацию документов по объектам недвижимости. Если правообладатель получил такое сообщение, но документы не подавал, то он сможет оперативно уведомить об этом, и сделка не состоится.

6 Проверяйте, какие именно документы вы подписываете.

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.

7 Попросите быть внимательнее своих пожилых родственников

и близких людей. К сожалению, люди старшего возраста особенно подвержены уловкам злоумышленников.

Важно помнить!

Права на недвижимость должны быть зарегистрированы в Росреестре. Так у собственника появляются возможности отслеживать информацию о сохранности своих прав и оперативно получать сведения обо всех изменениях со своей недвижимостью.





С 1 марта 2023 вступил в силу Федеральный закон № 266-ФЗ от 14.07.2022, по которому **данные правообладателей в выписке из ЕГРН могут быть доступны только при условии, если владелец недвижимости открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения по специальному заявлению.**

Для этого в любой удобной форме, в том числе онлайн, собственник может обратиться в Росреестр и внести соответствующую запись в ЕГРН. При отсутствии такой записи персональные данные в выписке из ЕГРН будут отсутствовать, и в сведениях о правообладателе будет указано «физическое лицо».





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Мы там, где люди



[ROSREESTR.GOV.RU](https://rosreestr.gov.ru)



[TELEGRAM](#)