

11.08.2022

**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 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.

Покупать или продавать жилье можно также с помощью электронных документов и подписи. Чтобы избежать мошенничества с электронной сделкой ведомство 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.