

## **Тёмное прошлое и выгодные предложения: как не потерять деньги и жильё**

Регистраторы Управления Росреестра по Кемеровской области рассказали, как обезопасить себя и своих близких от противоправных действий мошенников и недобросовестных дельцов на рынке недвижимости.

В последние месяцы в местных СМИ стали появляться новости об обманутых покупателях и собственниках жилья. Несмотря на постоянные предупреждения различных государственных служб о соблюдении осторожности, граждане по-прежнему проявляют излишнее доверие.

Мы постарались собрать несколько полезных рекомендаций, которые могут пригодиться, а получить детальную консультацию всегда можно, позвонив на телефон прямой линии Управления Росреестра по Кемеровской области, или при личном обращении в регистрирующий орган.

### **Оценка статуса**

Аферисты в первую очередь оценивают статус человека. Под прицелом мошенников чаще всего находятся одинокие люди, пенсионеры, инвалиды, дети, выросшие без родителей. Разумеется, не исключены случаи обмана и обычных людей, не проявивших ни капли сомнений при первой встрече с дельцом.

Чтобы обезопасить себя и своих близких от скоропалительных и необдуманных действий или давления посторонних лиц, можно написать заявление в Росреестр о том, чтобы любые сделки с имуществом можно было бы совершать только при личном участии. При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Она станет основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим человеком.

Такое заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать несколькими способами: в электронном виде в через «личный кабинет» официального портала Росреестра (сервис расположен на главной странице сайта ведомства); подать заявление лично в любой офис МФЦ «Мои документы» независимо от региона, где находится недвижимость. Например, гражданин владеет квартирой в Прокопьевске, но в настоящее время живет в Москве.

Таким образом снимается проблема, связанная с установлением подлинности доверенности. К слову, наличие доверенности можно проверить через сервис нотариальной палаты.

### **План «купи-продай»**

Преимущественно мошеннические схемы связаны с продавцами недвижимости. Здесь возможны предоставление подделанных документов на жильё, сокрытие недостатков квартиры, наложения обременения на квартиру, «сюрпризы» в виде зарегистрированных родственников или вообще малознакомых людей. Покупатели-мошенники встречаются реже. Смысл их

плана сводится к одной цели – заплатить как можно меньше денег или попросту оставить вторую сторону «с носом». Из этих особенностей встреч следует ряд необходимых действий перед заключением сделки.

Специалисты Росреестра рекомендуют получить выписку об объекте из ЕГРН до совершения сделки. В ней будут указаны основные характеристики объекта и данные о правах на него, это поможет будущему владельцу жилья удостовериться, что приобретаемая им недвижимость действительно принадлежит продавцу и не находится под арестом или в залоге или же на него наложены какие-либо иные обременения. А еще до сделки лучше получить выписку о переходе прав в отношении планируемой к приобретению недвижимости. Такая выписка покажет, сколько раз и на основании чего переходили на нее права.

Запрашивается такая выписка из ЕГРН как в электронном виде с помощью специальных сервисов на официальном портале Росреестра, так и через МФЦ.

Сведения из ЕГРН предоставляются в течение 3 рабочих дней в электронном или бумажном виде на усмотрение заявителя. За предоставление таких сведений взимается плата, размер которой зависит от того, в каком виде запрашивается документ: в бумажном или электронном, а также от категории заявителя - физическое лицо, юридическое лицо или государственный орган власти.

Помимо официальной информации, попробуйте собрать информацию от соседей. Спросите их, кто проживает в квартире, кроме хозяина, нет ли в семье разногласий, есть ли родственники, возможно претендующие на жилплощадь, нет ли задолженностей по счетам за коммунальные и другие услуги и т.д. Полученные сведения помогут понять, на что следует обратить внимание.

Обезопасить себя от недобросовестных покупателей можно одним способом – четким прописанием всех пунктов договора купли-продажи и получением денег через банковскую ячейку в присутствии основных участников сделки.

### **Когда деньги дороже договора**

Строительными компаниями часто практикуется заключение предварительных договоров купли-продажи квартир в недостроенных жилых домах.

Предварительный договор в соответствии с положениями статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации не является основанием для возникновения или перехода имущественных прав на квартиру, а служит лишь своеобразным декларированием намерений, оформленных в письменной форме. Государственной регистрации такой договор не подлежит, в отличие от основного, договора долевого участия, который с момента государственной регистрации считается заключенным.

Нормами статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации момент возникновения права собственности на квартиру у ее приобретателя по договору связан с государственной регистрацией данного права. Следовательно, заключив предварительный договор купли-продажи квартиры, собственником

данной квартиры гражданин не становится. Информация о наличии у него права претендовать на эту квартиру имеется только у застройщика, государственные органы подобные сведения не фиксируют.

Поэтому логично составлять основной договор купли-продажи на основании предварительного, в котором учтены все существенные условия сделки. В будущем это поможет решить многие вопросы, в том числе, связанные с правом собственности. Стоит отметить, что нормами Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» запрещено привлекать денежные средства граждан для целей строительства объектов недвижимости по предварительному договору. В силу положений статьи 1 данного закона такая сделка может быть признана судом недействительной.