

Как обезопасить свою недвижимость от мошенников?

У большинства граждан РФ недвижимость – самое ценное материальное благо, которое у них имеется. Многим приходится зарабатывать на квартиру большую часть своей жизни. И, соответственно, лишиться этого блага никто не желает.

Жертвами мошенников могут стать не только одинокие пенсионеры, но и люди, сдающие квартиру в аренду.

Что же нужно сделать, чтобы не лишиться своей недвижимости?

При заключении договора аренды мошенники могут попросить у вас предъявить правоустанавливающие документы якобы для того, чтобы убедиться, что вы сдаете квартиру законно, сфотографировать их, затем подделать и вашу квартиру продать.

Однако для того, чтобы продать вашу квартиру, одних правоустанавливающих документов недостаточно. Необходима еще нотариально удостоверенная доверенность, которую мошенники также могут подделать.

Лишиться своей недвижимости можно, если довериться, допустим, недобросовестным риэлторам. В случае, если вы выдали нотариальную доверенность на совершение сделки с правом получения денежных средств недобросовестному риэлтору, вы рискуете остаться без денег и без недвижимости.

Как же обезопасить свою недвижимость?

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) предусмотрел такую возможность. Для этого необходимо собственнику недвижимого имущества подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника в любой офис многофункционального центра предоставления государственных услуг (МФЦ) вне зависимости от того, в каком регионе расположен ваш объект недвижимого имущества. Государственная пошлина за такое заявление не предусмотрена.

В течение пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится специальная запись, благодаря которой отчуждение недвижимости в случае подачи документов на регистрацию третьими лицами становится невозможно.

После внесения данной записи в ЕГРН в случае подачи документов на государственную регистрацию любыми лицами, кроме собственника объекта недвижимости, их возвращают без рассмотрения.

Запись, содержащаяся в ЕГРН, о заявлении о невозможности регистрации погашается в трех случаях, при наличии:

1) решения государственного регистратора прав (без заявления собственника, его законного представителя) одновременно с осуществляемой государственной регистрацией перехода, прекращения права собственности указанного собственника;

2) заявления собственника (его законного представителя) об отзыве ранее представленного заявления о невозможности регистрации;

3) вступившего в законную силу судебного акта.

Минусом записи, содержащейся в ЕГРН, о заявлении о невозможности регистрации является то, что в данном случае продать объект недвижимого имущества нельзя даже по подлинной доверенности. Если вы находитесь за пределами РФ, то для того, чтобы продать свою недвижимость, необходимо вернуться на Родину. Если же вы просто находитесь в другом регионе, то вы можете подать заявление о переходе права собственности в любом МФЦ на территории РФ.

Если вы уже выдали доверенность, то можно в любое время без указания мотивов прекратить ее полномочие путем отмены доверенности. Отмена доверенности выдавшим ее лицом совершается в той же форме, в которой она была выдана. Таким образом, отмена доверенности, которая была удостоверена нотариально, осуществляется путем обращения к нотариусу.

Нотариус обязан внести сведения о такой отмене в реестр нотариальных действий единой информационной системы нотариата (ЕИС). К этим сведениям обеспечивается бесплатный и круглосуточный доступ в сети Интернет для любого заинтересованного лица. Ознакомиться с ними можно по адресу в сети Интернет (<http://reestr-dover.ru>).

Если третьи лица не были извещены об отмене доверенности ранее, они считаются извещенными о совершенной в нотариальной форме отмене доверенности на следующий день после внесения сведений об этом в реестр нотариальных действий.

Попасться на «удочку» мошенников можно, если вы приобретаете объект недвижимого имущества. Для того чтобы этого избежать, необходимо следовать простым правилам. Для начала нужно установить собственника объекта недвижимого имущества и проверить наличие/отсутствие ограничений/обременений. Для этого необходимо подать в МФЦ заявление о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, на интересующий объект недвижимого имущества. В выписке из ЕГРН об объекте недвижимости будет отражена необходимая вам информация.

Если Вы имеете дело не с собственником, а с лицом, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, необходимо убедиться, что такая доверенность действительно выдавалась и в настоящее время она не отменена. В этом вам поможет все тот же сайт <http://reestr-dover.ru>.

И только после того, как вы лично убедились в том, что ограничения/обременения отсутствуют, вы имеете дело с собственником или лицом, уполномоченным собственником, вы можете спокойно сделку совершать.

**Владимир Ершов,
заместитель начальника Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**