

ПРЕСС-РЕЛИЗ

07.03.2024

Как обезопасить себя при приобретении недвижимости (5 основных правил)

При сделках с недвижимостью можно предотвратить мошеннические действия, если соблюдать несколько правил:

Правило первое — проверка документов. Перед сделкой необходимо изучить правоустанавливающие документы, которые продавец должен предоставить по требованию. Стоит запросить у собственника выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в которой содержатся официальные сведения об объекте. Это важно не только для покупателей, но и для продавцов. Из выписки можно узнать, что объект не находится под арестом и не является залоговым имуществом, что на него не наложены ограничения и обременения, что он не изъят для государственных или муниципальных нужд и так далее.

Информацию из ЕГРН можно получить и самостоятельно, с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на Едином портале государственных и муниципальных услуг («Госуслуги»), а также на сайте ППК «Роскадастр». Стоит напомнить, что с 1 марта 2023 года изменился порядок предоставления сведений из реестра недвижимости: теперь нельзя получить персональные данные собственника недвижимости (Ф.И.О. и дату рождения) без заявления самого владельца о возможности предоставления соответствующей информации третьим лицам (при этом право получения полной выписки сохраняется у супругов, кадастровых инженеров, выполняющих работы в отношении земельного участка, правоохранительных органов и представителей судебной системы).

Запрет также не распространяется на подтверждение нотариусом персональных сведений собственника в интересах обратившегося заявителя для защиты его прав и интересов.

Правило второе — проверка всех зарегистрированных в квартире жильцов. Для этого надо запросить у продавца справку о регистрации или справку о составе семьи. В справке будут указаны сведения не только о тех, кто зарегистрирован по указанному адресу на момент ее выдачи, но и о людях, которые были здесь прописаны ранее, с момента сдачи жилья в эксплуатацию.

Иными словами, по справке можно проследить всю историю жилого помещения. Этот документ поможет установить наличие в квартире несовершеннолетних детей или граждан, отбывающих тюремный срок, а иногда и людей, выехавших, например, на длительное лечение, которые позднее смогут заявить свои права на жилплощадь.

Правило номер три касается проверки земельного участка. Выбирая квартиру, земельный участок или дом, целесообразно найти объект на публичной кадастровой карте, а также через бесплатный сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн» на портале Росреестра. Это позволит узнать форму собственности, границы и вид разрешенного использования участка.

Четвертое правило связано тоже с проверкой — на сей раз документа, очень часто фигурирующего в сделках с недвижимостью: доверенности. Тут все просто: если недвижимость продается по доверенности, необходимо проверить через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты, удостоверен ли нотариус

представленный документ и не был ли он впоследствии отменен.

Пятое правило: чтобы обезопасить свое имущество от действий мошенников, собственник может обратиться в Росреестр с заявлением о внесении в ЕГРН записи о невозможности госрегистрации права на недвижимость без его личного участия.

«До конца июня 2022 года такой запрет мог установить только сам собственник или его законный представитель. Теперь заявление об установке запрета может подать любой представитель собственника (например, родственник пожилого человека) при наличии нотариальной доверенности на представление его интересов в Росреестре. А в конце 2022 года и на «Госуслугах» появилась возможность оформить заявление о запрете проведения сделок без участия собственника, как и возможность, напротив, снять ранее установленный запрет. Также услуга доступна в любом центре «Мои документы» или через личный кабинет на сайте Росреестра. После подачи заявления в ЕГРН будет внесена соответствующая запись, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), рассматриваться не будут, а будут возвращены обратно заявителю.

Практически все выше перечисленные меры доступны в режиме онлайн: Не выходя из дома, можно запросить информацию об объекте или установить необходимые ограничения на проведение действий с ним без вашего личного участия.