 **Как обезопасить сделки с недвижимостью**

**Росреестр Татарстана подготовил рекомендации, которые помогут гражданам обезопасить себя от мошеннических действий, в том числе избежать подделки документов при сделках.**

Как пояснила **начальник отдела государственной регистрации сделок и перехода прав физических лиц Галина Гончарова,** каждый владелец недвижимого имущества может подать заявление в Росреестр о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии. При подаче такого заявления в ЕГРН будет внесена соответствующая запись. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на госрегистрацию прав другим лицом.

Д**о** заключения сделки государственный регистратор необходимо **проверить наличие у продавца правоустанавливающих документов** на объект недвижимости. Такими документами могут быть, например, договоры приватизации, дарения, купли-продажи, долевого участия и другие. Также при планировании покупки недвижимости стоит **проверить историю объекта и документов, особенно в случае возникновения следующих ситуаций**:

* Квартиру продают **по доверенности**. Но доверенность раньше могла быть отозвана доверителем. Поэтому нужно убедиться в том, что доверенность действительна и не отозвана. Для этого можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты.
* Покупателю **предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии**. В этом случае документы могут оказаться поддельными и настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается.
* В указанных случаях: если покупателю не предоставляют оригиналы документов или продают по доверенности – покупателю надо постараться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, при этом необходимо удостовериться, что он говорит именно с тем, на кого оформлена недвижимость.
* Если покупателя **торопят с подписанием документов** или квартира **продается намного меньше обычной рыночной цены** без достаточных для этого оснований – это также должно насторожить покупателя.
* И, наконец, покупателя должен насторожить тот факт, что квартира сменила несколько владельцев за короткий срок.

**Покупатель необходимо самостоятельно** проверить сведения, заказав выписку из ЕГРН. С помощью нее можно узнать актуальную информацию о том, кто является собственником квартиры, не передана ли квартира в ипотеку, не наложен ли на нее арест, не заявлены ли в судебном порядке права требования, нет ли правопритязаний, нет ли записи о том, что на регистрацию права или сделки не было представлено необходимое согласие третьего лица, нет ли запрета на осуществление сделок без личного участия собственника, нет ли записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права, не было ли принято решение об изъятии объекта для государственных (муниципальных) нужд. Покупателю надо обратить особое внимание на информацию о личных данных продавца квартиры и правообладателя, указанного в выписке (они должны совпадать); о размере доли. Нужно обратить внимание на сведения об иных правообладателях объекта, которые должны быть уведомлены о сделке, т.к. имеют право преимущественной покупки и могут либо отказаться от этого права, либо согласиться на покупку (в случае продажи комнаты в квартире или доли в праве общей долевой собственности). Таким образом, получив выписку из ЕГРН, покупатель сможет определить, не вводит ли его продавец в заблуждение предоставлением недостоверных сведений, и тем самым избежать негативных для себя последствий в виде оспаривания совершенной сделки и возможной ее отмены в судебном порядке (признания недействительной), а также избежать иных случаев мошенничества с недвижимостью.

Если право собственности на объект недвижимого имущества у продавца возникло до вступления в силу закона о регистрации прав – до 31.01.1998 г., то в этом случае необходимо заказать информационную справку о правообладателе и наличии арестов, запретов, прочих ограничений (обременений) прав на данный объект недвижимости в органе технической инвентаризации (БТИ) и иных органах, осуществлявших регистрацию недвижимости до 31.01.1998 г.

Следует насторожиться, если за короткий промежуток времени объект недвижимости, меняя своих владельцев, многократно перепродавался.  Такие действия могут быть связаны с желанием прикрыть недобросовестную сделку с тем, чтобы передать объект добросовестному приобретателю и избежать признания в суде сделки не действительной или избежать возврата имущества первоначальному собственнику. Либо продаваемое имущество имеет скрытые дефекты, что приводит к частой смене его владельцев. В любом случае данный факт должен насторожить покупателя и заставить его более пристально изучить все аспекты сделки, включая характеристики обьекта.

Отсутствие согласия на сделку соседей, сособственников в праве общей долевой собственности, либо супругапродавца означает, что заключаемая сделка является оспоримой и может быть оспорена в судебном порядке и признана недействительной, а права покупателя могут быть переведены на лицо, оспорившее сделку.

Если при заключении сделки вас настораживает физическое состояние продавца или его дееспособность, необходимо убедиться в том, что он не признан недееспособным или ограниченно дееспособным, ведь заключать сделку с недееспособным нельзя (она будет ничтожной), а сделка купли-продажи, заключенная с ограниченным судом в дееспособности гражданином без согласия его попечителя (либо законного представителя – родителей, усыновителей) и без предварительного согласия органа опеки и попечительства, является оспоримой.

Кроме того, законом установлено требование об обязательном нотариальном удостоверении сделки, совершенной на условиях опеки, и сделок по отчуждению имущества несовершеннолетнего или ограниченно дееспособного лица. Без нотариального удостоверения такая сделка будет ничтожной, в регистрации права будет отказано. Также обязательному нотариальному удостоверению подлежит отчуждение доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, за некоторыми исключениями.

Надеемся, что наши рекомендации помогут вам обезопасить себя от проблем при покупке недвижимого имущества и избежать неприятностей в будущем, ответственно и взвешенно принимать решения.

*Пресс-служба*