**Росреестр Татарстана: как обезопасить сделки с недвижимостью**

**В зимний период традиционно рынок недвижимости оживает. В связи с этим 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 Управления Росреестра по Республике Татарстана 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 Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав другим лицом.

Заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать в электронном виде в личном кабинете Росреестра. Обратиться с таким заявлением также можно в МФЦ (независимо от региона нахождения недвижимости). Например, гражданин владеет квартирой в Москве, но в настоящее время живет в Казани. В этом случае он, находясь в Казани, может запретить распоряжаться этим своим имуществом в Москве без личного присутствия.

Это мера, предусмотренная федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», направлена на защиту прав собственников недвижимости. В частности, предоставление возможности запрета сделок с имуществом без личного участия ее собственника направлено на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками.

Д**о** заключения сделки государственный регистратор Галина Гончарова рекомендует **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. Получив «свежую» выписку из ЕГРН, можно узнать актуальную общедоступную информацию о том, кто является собственником квартиры, не передана ли квартира в ипотеку (залог недвижимого имущества), не наложен ли на нее арест, не заявлены ли в судебном порядке права требования (т.е. имеется ли судебный спор о праве на данную недвижимость), 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.

При наличии ареста или запрета на имущество продавца проведение регистрации невозможно, она будет приостановлена.

Наличие ипотеки говорит о том, что продать недвижимость, обремененную ипотекой, можно лишь при письменном согласии залогодержателя на отчуждение. Также важно знать, что при регистрации перехода права ипотека на объект недвижимости сохраняется.

По словам Галины Гончаровой, 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 объекта (не было ли не узаконенных перепланировок, кто будет вашими соседями, куда выходят окна квартиры, не течет ли крыша или не затапливает ли подвал, имеются ли необходимые элементы инфраструктуры в шаговой доступности и т.п.).

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

Пресс-служба