

Как защитить недвижимость от мошенников?

В связи с участившимися вопросами, связанными с темой защиты недвижимости от мошенников, заместитель руководителя Управления Росреестра по Свердловской области **Ирина Семкина** рассказала в интервью о способах борьбы с аферистами и масштабных мерах по борьбе с мошенничеством, которые предприняты Росреестром и успешно реализуются на практике**.**

1. *Какие виды мошенничества наиболее распространены в сфере недвижимости?*

Наибольшее количество случаев связано с телефонным мошенничеством и поддельными документами.

Злоумышленники часто звонят владельцам недвижимости, представляясь сотрудниками Росреестра или правоохранительными органами, и предлагают помощь в защите от аферистов. При этом собственнику говорят, что в целях защиты своей недвижимости ему необходимо её оперативно продать и внести средства на специальный защищённый счёт (чтобы не потерять их, т.к. мошенники якобы завладели поддельными документами). Также человека могут уговаривать срочно подписать пакет документов (например, чтобы избежать продажи квартиры) или продиктовать свои персональные данные.

Сотрудники Росреестра никогда не звонят собственникам с угрозами мошенничества или просьбами сообщить свои персональные данные. Если вам вдруг поступил такой звонок и человек представился сотрудником Росреестра, следует незамедлительно сообщить об этом в правоохранительные органы.

Также могут использоваться поддельные документы, например, доверенности, документы о праве собственности на недвижимость и паспорта. Гражданин может купить квартиру у мошенников, предоставивших поддельные документы, и остаться как без недвижимости, так и без денег.

*2. Какие существуют механизмы защиты от мошенников?*

Самый простой способ защиты — подать заявление о запрете регистрации сделок без вашего личного участия. Это можно сделать через личный кабинет на сайте Росреестра, через Портал Госуслуг или в МФЦ. После того, как заявление будет подано, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. И если в Росреестр будут поданы документы без личного участия собственника (например, по доверенности), они рассматриваться не будут. Их вернут обратно заявителю.

В 1 полугодии 2025 года в Управление поступило 24 647 заявлений о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника. Данный показатель увеличился в 3 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Кроме того, Управление рекомендует вносить в ЕГРН сведения об адресе вашей электронной почты, либо актуализировать его, если почта поменялась. Это можно сделать в личном кабинете на сайте Росреестра, на Портале госуслуг или в МФЦ. На электронную почту человек будет получать все уведомления о совершающихся сделках и изменениях в отношении его объектов недвижимости. Если вдруг правообладатель получит такое сообщение от Росреестра и окажется, что ни он, ни его представители никаких документов не подавали, он сможет оперативно уведомить об этом ведомство, и сделка не состоится.

*3. Как можно проверить документы при покупке недвижимости?*

В первую очередь, покупателям стоит учитывать, что продавать недвижимость может только собственник. Поэтому сначала следует внимательно изучить правоустанавливающие документы. К ним относятся договоры передачи (приватизации), дарения, купли-продажи, участия в долевом строительстве и т.д. То есть документы, на основании которых возникло право собственности у нынешнего владельца или владельцев объекта недвижимости.

Кроме того, попросите продавца предоставить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Это также поможет убедиться, что продавец квартиры является её законным собственником. Сверьте указанные в выписке фамилию, имя, отчество, паспортные данные с информацией в паспорте, а также в документе, по которому продавец приобрел объект. Обратите внимание, единственный ли он собственник, нет ли зарегистрированных прав на данный объект у несовершеннолетних? В данном случае продавец должен предоставить разрешение органов опеки и попечительства на продажу.

Стоит насторожиться, если в короткий период времени переходы прав были очень частыми. В такой ситуации потенциальным покупателям желательно убедиться, что все сделки в цепочке соответствуют закону и не нарушают прав всех участников, так как судебное оспаривание даже одной из них может привести к потере имущества последним собственником. Для этого необходимо заказать выписку о переходе прав на объект недвижимости. Указанная выписка является общедоступной, поэтому потенциальные покупатели могут самостоятельно убедиться в точности предоставленных продавцом сведений.

Также внимательно относитесь к сделке, если продавец действует по нотариальной доверенности. В этом случае всегда проверяйте доверенность на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты.

*4. Как можно защитить персональные данные в реестре?*

С 1 марта 2023 вступил в силу Федеральный закон № 266-ФЗ от 14.07.2022, по которому данные правообладателей в выписке из ЕГРН могут быть доступны только при условии, если владелец недвижимости открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения по специальному заявлению.

Для этого в любой удобной форме, в том числе онлайн, собственник может обратиться в Росреестр и внести соответствующую запись в ЕГРН. При отсутствии такой записи персональные данные в выписке из ЕГРН будут отсутствовать, и в сведениях о правообладателе будет указано «физическое лицо».

Проверить дали ли вы согласие на отображение ваших персональных данных в выписке из ЕГРН для третьих лиц можно на Портале госуслуг - если у вас есть сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) в приложении «Госключ»; через личный кабинет на сайте Росреестра; в офисах МФЦ.

*5. Какие меры защиты электронных сделок предусмотрены?*

Для электронных сделок используется усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП). Получить такую подпись можно в аккредитованных удостоверяющих центрах. Также президентом РФ подписан закон, который позволит использовать Единую биометрическую систему для подачи документов на регистрацию недвижимости в электронном виде. Для защиты электронных сделок существует обязательное письменное согласие собственника на государственную регистрацию перехода права собственности на основании документов, подготовленных в электронном виде.

*6. Что посоветуете людям старшего возраста, которые могут стать жертвами мошенников?*

Нужно обязательно информировать старшее поколение о возможных рисках. Призвать их не сообщать свои личные данные по телефону и всегда проверять документы, которые они подписывают. Это поможет предотвратить многие мошеннические схемы.

Каменск-Уральский отдел Управления Росреестра по Свердловской области