



Как обезопасить себя при покупке недвижимости: 3 простых правила

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в целях повышения правовой грамотности населения при осуществлении сделок с недвижимостью дает ряд практических советов, как не стать жертвой мошенников при покупке жилья.

Во-первых, не забывайте о важности получения выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) перед совершением сделок с недвижимостью. Это не обязательная мера, но крайне желательная! Ведь ЕГРН содержит актуальную информацию как о самом объекте, так и о его правообладателе, о зарегистрированных правах, всех сделках и обременениях (в т.ч. арестах). Для получения выписки нужно заранее обратиться в один из офисов приема-выдачи многофункциональных центров «Мои документы». Также необходимую информацию можно запросить не выходя из дома, воспользовавшись электронными сервисами на сайте Росреестра www.rosreestr.gov.ru. Кстати, единственным подтверждением зарегистрированного права собственности на объект недвижимости является наличие записи об этом в ЕГРН (что как раз таки и подтверждает "свежая" выписка). Если же продавец предъявляет покупателю ранее выданное свидетельство о праве собственности (т.н. "зеленку") или выписку из ЕГРН по итогам совершения предыдущих сделок, то надо понимать, что все указанные в этих документах сведения были действительны только на момент их выдачи и в текущий момент могут не соответствовать действительности.

Во-вторых, для получения дополнительной информации пользуйтесь всеми доступными сервисами в открытых источниках. Например, получить информацию о продавце недвижимости помогут официальный сайт Главного управления МВД России (позволяет по серии и номеру паспорта получить сведения о его действительности); официальный сайт Федеральной налоговой службы РФ; официальный сайт Федеральной службы судебных приставов (позволяет по ФИО получить информацию о возбужденных в отношении физического или юридического лица исполнительных производствах); сайт издательства Коммерсант.ru (физическое лицо может быть признано банкротом); официальный сайт Федеральной нотариальной палаты (позволяет уточнить факт выдачи и (или) отмены доверенности); официальные сайты федеральных и мировых судов (позволяют по ФИО получить информацию об участии граждан в судебных процессах) и даже социальные сети.

В-третьих, рассчитываясь за квартиру, выбирайте схему «деньги только после государственной регистрации». При заключении сделок с жильем важно осознавать, что преждевременная передача денежной суммы продавцу является большим риском. Однако далеко не все продавцы соглашаются на сделку без хотя бы частичной передачи средств покупателем в качестве задатка, а чаще даже настаивают на полном расчете до подачи документов на регистрацию. Тогда для защиты денежных средств покупателя и объекта недвижимости (квартиры, дома) продавца от мошеннических посягательств стороны сделки могут прийти к компромиссу - использованию банковской ячейки, аккредитива или депозита нотариуса. Их главная цель: сохранность денежных средств, которые продавец получит только после того, как покупатель станет собственником объекта сделки. А это отнюдь не момент подачи документов в МФЦ (как многие ошибочно полагают), а именно момент проведения государственной регистрации в Росреестре и внесение соответствующей записи в ЕГРН.

