



Как обезопасить себя от мошенников при осуществлении сделок с недвижимостью

В целях повышения правовой грамотности населения Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области дает ряд практических советов при осуществлении сделок с недвижимостью.

В целях недопущения мошеннических действий при совершении сделок с недвижимым имуществом Управление Росреестра по Челябинской области призывает заявителей быть предельно внимательными и использовать (в том числе и самостоятельно) все возможные способы проверки документов второй стороны сделки. В частности, существует несколько общедоступных открытых источников для получения дополнительной информации о приобретаемом объекте и его владельце:

- официальный сайт Росреестра (<https://rosreestr.ru>);
- официальный сайт Главного управления по вопросам миграции МВД России (позволяет по серии и номеру паспорта получить сведения о действительности документа);
- 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 тоже может быть признано банкротом);
- официальный сайт Федеральной нотариальной палаты (позволяет проверить факт выдачи и (или) отмены доверенности);
- официальные сайты федеральных и мировых судов (позволяют по Ф.И.О получить информацию об участии граждан в судебных процессах, в том числе и в качестве ответчика).

Важно понимать, что **расчет с продавцом до проведения государственной регистрации перехода права собственности, то есть в момент сдачи документов в многофункциональный центр (МФЦ) – это большой риск**. В этом заключается самая распространенная ошибка граждан, чем активно пользуются квартирные аферисты. А ведь передача денег продавцу и сдача документов на регистрацию сделки в МФЦ еще не означают, что покупатель стал полноправным собственником объекта.

Управление Росреестра может порекомендовать при расчетах за приобретаемый объект недвижимости выбирать схему **«деньги после государственной регистрации»**. Взаимные права и обязанности у сторон возникнут только после проведения Управлением Росреестра правовой экспертизы, государственной регистрации перехода права собственности на объект сделки и внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Не все продавцы, однако, соглашаются на сделку без хотя бы частичной передачи средств покупателем в качестве задатка. Чаше же всего они настаивают на полном расчете до подачи документов на регистрацию, а покупатели, из опасения упустить выгодный вариант, склонны соглашаться. Компромиссом, при котором защищены интересы как продавца, так и покупателя, являются такие способы, которые позволяют сторонам зарезервировать определенную сумму до успешного окончания сделки (использование банковской ячейки, аккредитива, депозита нотариуса). В таком случае денежные средства покупателя продавец получит только после того, как сделка будет зарегистрирована, и покупатель получит документы о том, что именно он является теперь собственником объекта сделки. Безусловно, это влечёт дополнительные расходы для сторон, но позволяет обезопасить добросовестных граждан от действий потенциальных мошенников и потери доверчивыми покупателями гораздо более крупных сумм.

Пресс-служба Управления Росреестра
по Челябинской области
E-mail: pressafrs74@chel.surnet.ru