Росреестр: как обезопасить себя при сделках с недвижимостью

*Специалисты Управления Росреестра по Забайкальскому краю информируют граждан о мерах безопасности при совершении сделок с объектами недвижимости.*

Безопасность в сфере оборота недвижимого имущества обеспечивается прежде всего надёжностью Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Данные ЕГРН хранятся в надёжной электронной базе с высокой степенью защиты и многократным резервным копированием. Однако многое зависит и от участников рынка недвижимости.

В последние годы всё популярнее становятся электронные услуги Росреестра – и к сожалению, у мошенников тоже. Основной способ обмана – использование так называемых фишинговых сайтов (от английского «ловить рыбу, выуживать»). При этом злоумышленники используют внешне сходные интернет-адреса (например, с изменением одного символа, дополнением к полному названию и т. д.)   
Среди признаков обманных сайтов-двойников: отсутствие сервиса «Личный кабинет»; не работающие сервисы «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме «онлайн» и «Публичная кадастровая карта». Эти сервисы запускаются только на официальном портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Но самое главное, достаточно помнить о том, что сайт [rosreestr.ru](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Frosreestr.ru&post=-135380025_523&cc_key=) - единственный официальный интернет-ресурс ведомства. Вы можете быть уверены, что обратились в Росреестр, только если набрали адрес [rosreestr.ru](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Frosreestr.ru&post=-135380025_523&cc_key=) – и никак иначе.

Кроме того, важным условием для защиты от всяческих манипуляций при операциях с недвижимостью остаётся ваше право подать заявление «о личном участии» - то есть, о внесении в ЕГРН записи о невозможности проведения каких-либо действий с недвижимостью без вашего личного участия. Такая запись в ЕГРН - основание для возврата без рассмотрения любого заявления, представленного на регистрацию прав иным лицом.

Отозвать запись закон позволяет исключительно по заявлению самого собственника или его законного представителя.

При приобретении недвижимости стоит обратиться к информации из ЕГРН и поближе познакомиться с объектом покупки. Наряду с выпиской об объекте недвижимости заявитель может заказать выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости. Вы увидите всю цепочку собственников и периоды владения квартирой. Частое переоформление квартиры за короткий промежуток времени может свидетельствовать о наличии какого-либо порока в объекте недвижимости или в документах.

Нелишне будет побывать на официальном сайте Управления Федеральной службы судебных приставов. В частности, здесь можно проверить продавца на предмет возбужденных в отношении него исполнительных производств. Очевидно, что если исполнительные производства возбуждены, то в их рамках может быть арестована недвижимость продавца.

Актуальная информация может содержаться и на официальных сайтах судов. У каждого суда есть свой сайт, в рамках которого имеется раздел "Судебное делопроизводство". Войдя в этот раздел и набрав фамилию продавца, покупатель может увидеть, участвует ли тот в качестве какой-либо стороны в судебном процессе.

Для безопасности имеет значение непосредственный контакт с продавцом-собственником. Зачастую с каждой стороны действуют представители, а непосредственно продавец и покупатель могут встретиться только у окна приема документов. Не нужно стесняться такой процедуры как внимательная проверка паспорта продавца на предмет каких-либо дефектов.

Необходимо убедиться в том, что продавец действительно понимает, что совершает сделку по продаже квартиры и что на его волеизъявление никто незаконно не влияет.

Следует обязательно проверить, кто зарегистрирован по месту жительства в квартире на момент сделки. Если такие лица не являются продавцами, с ними необходимо пообщаться, убедиться в том, что они знают о сути совершаемой сделки и не возражают против нее. В законе предусмотрены случаи, когда за такими людьми сохраняется пожизненное право пользования и проживания в квартире, и выселить их не удастся даже в судебном порядке.

Как показывает практика, зачастую покупатель передает деньги продавцу в день представления документов на государственную регистрацию. То есть, после подписания договора купли-продажи и представления документов специалисту приема пошли рассчитываться. Однако сам факт сдачи документов в окно приема не гарантирует автоматическое получение прошедших государственную регистрацию документов. Ведь именно с приема документов только начинается работа по проверке объекта недвижимости, которая длится до 5 рабочих дней, и никто заранее не может определить ее результат. В случае отказа в госрегистрации покупатель рискует получить серьезные проблемы. Так что внимательность ко всем деталям сделки – залог её безопасности.