

**Предупрежден - значит вооружен**

Сегодня никто не может быть застрахован от риска стать жертвой недобросовестных продавцов и в результате остаться без квартиры (земельного участка, гаража и т.п.) и денег.

Конечно, разобраться в огромном количестве «афер» в сфере недвижимости даже юристу бывает непросто. Но всё же распознать мошенническую схему вполне возможно, если знать правила совершения сделок с недвижимостью.

МЫ призываем вас при покупке недвижимости не надеяться на знаменитое русское «авось» и собственную прозорливость («Ну уж со мной такого точно не случится»), и уделить особое внимание вопросу безопасности с первых этапов оформления сделки.

В нашей статье мы расскажем о том, как обезопасить себя от совершения таких сделок.

**Схема № 1. «Кот в мешке».**

Схема по продаже «кота в мешке» была известна всегда. Однако в последнее время такая «афера» получила новое содержание при продаже земельных участков, учитывая специфику идентификации таких объектов.

Все мы знаем, что отсутствие установленных границ земельного участка сегодня не является препятствием для его оборота на рынке недвижимости.

Суть данной «аферной» схемы состоит в том, что гражданину, желающему купить земельный участок, показывают живописное место, имеющее хорошие перспективы. Покупателю земельный участок нравится, и он быстро соглашается на сделку. Однако после оформления договора выясняется, что приобретенный участок фактически находится в другом месте с куда менее привлекательными характеристиками.

Поэтому перед тем, как совершить ответственный шаг по покупке земельного участка, нужно:

- проанализировать правоустанавливающие документы на земельный участок, обратить внимание на наличие печатей организаций, подписей сторон договора или должностных лиц, если документ составлен органом государственной власти или органом местного самоуправления, на отсутствие в них подчисток либо приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений;

-   получить справочную информацию, указав кадастровый номер земельного участка в Публичной кадастровой карте на сайте ФГБУ «Федеральной кадастровой палаты Росреестра» (https://kadastr.ru/);

- обратить внимание на вид разрешенного использования земельного участка (именно от него зависит, как вы сможете использовать земельный участок и что построить на нем);

-  возможно дополнительное получение выписки из ЕГРН, в которой будут содержаться сведения о характеристиках объекта недвижимости, в т.ч. информация об установлении границ земельного участка, о собственнике, а также информация об обременениях (залоге) и ограничениях (аресте), наличии судебных споров;

- решить готовы ли вы приобрести земельный участок в отсутствие установленных границ, зная его адрес, который может впоследствии быть уточнен, и готовы ли вы в дальнейшем нести материальные затраты на проведение кадастровых работ и согласование границ со смежными землепользователями, в том числе в судебном порядке при наличии соответствующих споров.

Подобная схема «Кот в мешке» возможна и в отношении квартир. Так, в спальных районах с типовой застройкой, где каждый дом похож на соседний, потенциального клиента обычно привозят сразу к подъезду, в темное время суток, чтобы тот не имел возможности осознать подмену, и показывают квартиру в прекрасном состоянии с дорогим ремонтом.

Когда же стороны выходят на сделку и заключают договор, в нем указывается настоящий адрес квартиры, в результате чего покупатель становится собственником не той квартиры, которая ему демонстрировалась.

Чтобы не попасться на такую удочку:

- внимательно сверяйте адреса и месторасположение домов и квартир (обращая внимание (при наличии) на дополнительные номера корпусов);

- проверяйте информацию о квартире, имеющуюся в Публичной кадастровой карте;

- используйте возможность получения сведений о квартире и ее собственнике, запросив выписку из ЕГРН.

**Схема № 2. Продавец – не значит собственник**

Продажа по фиктивной доверенности

Иногда в жизни приходится сталкиваться с ситуациями, когда сделки с недвижимостью совершаются по доверенности.

Это происходит, когда сам продавец или покупатель недвижимости находится по каким-либо обстоятельствам далеко от места совершения сделки, например, в другом городе или даже за границей, или он очень занят, либо по состоянию здоровья у него нет времени и возможностей для подготовки сделки с недвижимостью, и тогда он передаёт свои полномочия другому лицу.

Но сделка по доверенности – это серьезный риск для покупателя. Поскольку вариантов для махинаций при оформлении такого документа множество. Доверенность может быть изначально оформлена злоумышленниками, и собственник квартиры даже и не знать о ее существовании.

А может случиться и так, что доверенность действительно выдавалась, но срок ее давно истек или она была отозвана собственником, либо доверенность была выдана для определенных целей, не связанных с продажей имущества, однако недобропорядочный представитель решил воспользоваться ей в своих корыстных целях.

Или доверенность была выдана под влиянием обмана, насилия или угроз. Данное обстоятельство также может быть основанием для признания сделки недействительной.

Поэтому все же намного безопаснее заключать сделку напрямую с продавцом.

Доверенность на заключение сделки с недвижимостью, а также дающая право подачи документов в Росреестр, подлежит нотариальному удостоверению. Поэтому если вы все же принимаете решение заключать сделку не с собственником, а с его представителем, действительность нотариально удостоверенной доверенности, а также информацию об отмене Вы можете проверить на сайте Федеральной нотариальной палаты по ссылке: <http://reestr-dover.ru>. Для проверки доверенности необходимо знать ее реквизиты (регистрационный номер, дату выдачи доверенности, сведения о лице, выдавшем доверенность, а также сведения о нотариусе, ее удостоверившем).

Продажа квартиры от имени покойного владельца

Такой вид мошенничества может быть производным из предыдущей схемы. Дело в том, что смерь гражданина является основанием для прекращения действия доверенности. Однако смерть собственника может быть на руку нечистоплотному представителю, который может заключить сделку по продаже на основании такой доверенности.

Также есть наиболее дерзкая разновидность такого вида мошенничества - это стремление выдать себя за покойного собственника и продать его имущество.

Безусловно, в настоящее время система обмена данными между государственными ведомствами развивается, в том числе с органами ЗАГС.

Соответственно, данная информация «всплывет» при проведении государственным регистратором правовой экспертизы, представленных на государственную регистрацию документов, и в государственной регистрации перехода права будет отказано.

Но, например, если вся сумма или часть денег будет передана еще до регистрации права (как часто бывает при сделках с недвижимостью), вернуть эти деньги будет проблематично.

Поэтому при решении заключить сделку не поленитесь и не постесняйтесь попросить у продавца паспорт и внимательно изучить, тот ли самый человек продает Вам квартиру.

**Схема № 3. « Продавец со справкой»**

Особая категория «афер» связана с оборотом имущества лиц, в отношении которых установлена дополнительная степень защиты государства, в т.ч. лица, которые в силу своего заболевания либо состояния не могут в полной степени осознавать характер своих действий и руководить ими.

Но одно дело, когда лицо в судебном порядке было признано недееспособным либо ограниченно дееспособным. Такие судебные решения должны аналогично информации из ЗАГСа поступать в Росреестр для включения сведений о них в ЕГРН.

Другое дело, когда лицо, являясь дееспособным и имеющим право в полной мере распоряжаться своим имуществом, но не могло в момент совершения сделки понимать значение своих действий и руководить ими вследствие наркотического или алкогольного опьянения, стресса или специфического заболевания.

Сделки, совершенные в таком состоянии, могут быть признаны в судебном порядке недействительными по требованию продавца, при условии, что «аффективное» состояние будет доказано.

Так, с большой осторожностью нужно относиться к сделкам, если собственник квартиры состоит на учете в психоневрологическом диспансере.

Вы думаете, что такое случается крайне редко? Уверяем, что ежегодно аннулируются десятки сделок купли-продажи недвижимого имущества по данному основанию.

Суть мошеннической схемы состоит в том, что продавец квартиры сначала заключает договор, а спустя некоторое время, истратив полученные деньги, через суд требует вернуть жилье, ссылаясь на то, что на момент продажи квартиры он страдал психическими расстройствами в стадии обострения, и в тот период не мог осознавать характер своих действий.

Если данный факт будет доказан в судебном порядке, квартира по решению суда вернется в собственность продавца, а возможность возврата денег, уплаченных по договору, будет весьма сомнительной. Например, продавец может заявить, что не помнит факт передачи денежной суммы.

Чтобы избежать подобных проблем, рекомендуем вам обращать особое внимание на физическое и психоэмоциональное состояние продавца, его возраст и манеру поведения, попытайтесь оценить, насколько собственник способен адекватно воспринимать ситуацию.

Все мы люди разные, и, возможно, поведение продавца, которое вас насторожило, всего лишь связано с аналогичным страхом нарваться на мошенника – покупателя, но все же если доля сомнения зародилась в вас при общении с продавцом, рекомендуем вам либо удостоверить договор в нотариальном порядке (поскольку нотариус при удостоверении сделки, кроме всего прочего, также осуществляет проверку дееспособности лица), либо вовсе отказаться от заключения сделки.

*Елена Кац, начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Красноярскому краю*

Пресс-служба

Управления Росреестра по Красноярскому краю:

тел.: (391) 2-226-767, (391)2-226-756

е-mail: pressa@r24.rosreestr.ru

сайт: https://www.rosreestr.ru

Страница «ВКонтакте» http://vk.com/to24.rosreestr