

Как купить квартиру на вторичном рынке и не попасть на крючок мошенников

Управление Росреестра по Свердловской области (далее – Управление) призывает предпринимателей и граждан региона к бдительности и помогает в условиях сложившейся непростой экономической ситуации в стране подстраховаться при выборе квартиры на вторичном рынке жилья и не попасть при этом на крючок мошенников.

На практике зафиксировано немало случаев, когда права новых собственников могут быть поставлены под сомнение. Самыми распространенными из них являются:

- отсутствие согласия одного из супругов на продажу жилья;
- нарушение продавцом порядка оформления недвижимости в собственность;
- участником сделки со стороны продавца является несовершеннолетний при отсутствии согласия на это органов опеки;
- неправильное оформление продавцом приватизации квартиры;
- продажа квартиры, полученной по наследству, а после оформления покупки появление неизвестных ранее наследников;
- продажа квартиры по поддельным документам.

И это далеко не полный перечень ситуаций, которые могут повлечь за собой риск потери права собственности на жилье. Зачастую эти риски связаны с невозможностью предусмотреть все нюансы гражданами, которые в своем большинстве не обладают глубокими юридическими знаниями в вопросах регистрации прав на недвижимое имущество.

Один из способов оградить себя от мошенничества на рынке недвижимости – обратиться с полным пакетом документов к нотариусу. Нотариус отвечает за чистоту сделки и несет имущественную ответственность за результаты своей деятельности. Обладая усиленной квалифицированной электронной подписью, нотариус может помочь заявителю зарегистрировать права в течение одного рабочего дня. Преимущества обращения к нотариусу – чистота сделки, безопасность, комфорт и максимально короткий срок получения выписки, удостоверяющей право собственности.

Второй способ – воспользоваться электронными сервисами, позволяющими снизить риски.

При приобретении недвижимости любой желающий может проверить наличие обременений на объекты недвижимости и сам факт их регистрации. Росреестром разработан бесплатный электронный ресурс "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online". Он размещен на федеральном сайте www.rosreestr.ru. Это не требует специальных навыков, нужен только доступ в интернет.

Необходимо сформировать запрос, заполняя предложенную электронную форму. Для проверки жилого объекта необходимо взять его кадастровый номер или адрес и ввести на сайте. В предоставленной форме по каждому объекту

недвижимости для просмотра доступна общая информация – это условный, кадастровый номер, этаж, площадь, адрес, наличие зарегистрированных прав и ограничений, разрешенное использование, назначение, кадастровая стоимость и т.д. Там же стоит дата и номер государственной регистрации. Бесплатно с помощью электронной услуги можно получить исключительно общедоступную информацию.

В случае, если вам данной информации недостаточно, здесь же можно заказать выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо выписку из государственного кадастра недвижимости. Стоимость этой услуги - около 200 рублей. Информация доставляется любым способом – в электронном виде, либо почтовым отправлением.

В дальнейшем после приобретения жилья собственник вправе подать заявление в МФЦ о невозможности регистрации перехода прав без личного участия. Иными словами, блокируется прием документов на государственную регистрацию прав от иных лиц, кроме самого собственника. Эта мера призвана предотвратить какие-либо мошеннические действия по смене собственника объекта недвижимости с участием посредников, то есть представителей по доверенности. В первом квартале 2016 г. Управлением зафиксировано значительное увеличение (на 187%) количества таких заявлений по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.

Кроме того, на сегодняшний день для удобства собственников такое заявление может быть представлено также в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Для этого необходимо воспользоваться соответствующим сервисом на официальном портале Росреестра.

Без сомнений, абсолютное большинство граждан законопослушны, однако исключить ситуацию недобросовестности отдельных заявителей полностью невозможно.

Заместитель начальника
Красноуфимского отдела
Управления Росреестра
по Свердловской области Ю.В. Алешина