

**Как правообладателям обезопасить себя от мошенников?**

Несколько рекомендаций, которые помогут правообладателям обезопасить себя от мошеннических действий с недвижимостью:

1. Подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие вам объекты недвижимости без вашего личного участия. В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена запись о таком заявлении, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), рассматриваться не будут. Их вернут обратно.

Исключением являются случаи, когда заявление на государственную регистрацию прав подаёт нотариус, любая сторона нотариально удостоверенной сделки, при наследовании, либо когда основанием для учетно-регистрационных действий является вступившее в силу решение суда или требование судебного пристава-исполнителя.

2. Внести в ЕГРН свой адрес электронной почты. Адрес электронной почты относится к дополнительным сведениям и вносится в ЕГРН по желанию собственника. Если такая информация есть в ЕГРН, правообладатель может получать от Росреестра информацию о действиях с его недвижимостью, в том числе Росреестр уведомляет собственников в случае поступления на регистрацию электронных документов в отношении их объектов недвижимости.

Исключением являются случаи, когда документы на регистрацию в электронном виде направляет орган государственной власти, орган местного самоуправления, нотариус, кредитная организация (банк). Или если электронные документы подписаны УКЭП (усиленная квалифицированная электронная подпись), выданые ФГБУ «ФКП Росреестра».

Заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие вам объекты недвижимости без вашего личного участия, сведение об адресе электронной почты либо об изменении данного адреса можно внести подав заявление через официальный сайт Росреестра (https://rosreestr.gov.ru), обратиться в любой из офисов МФЦ, а также на Едином портале

государственных и муниципальных услуг. Сведения об электронной почте вносятся регистрирующим органом бесплатно.

3. Запросить выписку из ЕГРН. При совершении любых сделок с недвижимостью обязательно запрашивайте выписку из ЕГРН – именно этот документ подтверждает право на собственность и фиксирует любые изменения. В выписке также будет содержаться информация имеется ли у объекта недвижимости ограничения и обременения.

Выписку из ЕГРН можно заказать в офисе МФЦ, в онлайн-сервисе Роскадастра, на сайте Росреестра, а также на Едином портале государственных и муниципальных услуг.

Обращаем внимание, с 1 марта 2023 данные правообладателей в выписке из ЕГРН доступны только при условии, если владелец открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения по специальному заявлению. В связи с этим продавец сам может запросить выписку из ЕГРН подтверждающую его право собственности и передать ее, покупателю.

Достоверность выписки из ЕГРН можно будет проверить с помощью специального QR-кода через сайт Росреестра. Заинтересованное лицо (например, покупатель), которому будет передан документ, отсканировав QR-код, указанный на выписке из ЕГРН, получит подтверждение представленных сведений либо их опровержение.

Срок действия выписки из ЕГРН законодательством не установлен. Вместе с тем необходимо учитывать, что сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются актуальными (действительными) на дату подписания органом регистрации прав соответствующей выписки. За длительное время сведения ЕГРН могут потерять свою актуальность, поскольку могут измениться буквально в день её выдачи.

4. Особо внимательно стоит отнестись к сделке, если продавец действует от лица собственника по нотариальной доверенности. Проверить подлинность доверенности можно через онлайн-сервис по проверке доверенностей Федеральной нотариальной палаты (www.reestr-dover.ru).

5. Узнайте, кто интересовался вашей недвижимостью. Правообладатель не имеет права запретить выдачу информации касаемо своих объектов недвижимого имущества третьим лицам из ЕГРН, но всегда может узнать, кто интересовался его квартирой, домом и принять своевременные меры по защите своих интересов. Из справки собственник получит информацию о физических, юридических лицах, органах местного самоуправления, органах государственной власти, которые получали сведения о его объекте недвижимости, дату получения ими справки и исходящий номер такого документа. Будут также известны дата получения выписки и исходящий номер такого документа.