**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Тульской области**



**Как владельцу недвижимости защититься от мошеннических действий с объектом недвижимости, в том числе подделки документов при сделках с недвижимостью**

Поскольку Управление Росреестра по Тульской области (далее – Управление) занимается оформлением прав на недвижимость, рекомендуем обратить внимание на основные моменты, которые помогут добропорядочным гражданам при покупке недвижимости уберечься от мошенников. Кроме того, Управление может дать несколько простых советов собственникам жилья, как защитить свою недвижимость от мошеннических действий.

Во-первых, каждый владелец недвижимого имущества может подать заявление о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии. При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим лицом.

Заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать в электронном виде в личном кабинете Росреестра. Обратиться с таким заявлением также можно лично в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту РФ (независимо от региона нахождения недвижимости).

Такая мера, предусмотренная федеральным законом   
«О государственной регистрации недвижимости», направлена на защиту прав собственников недвижимости. В частности, предоставление возможности запрета сделок с имуществом без личного участия ее собственника, направлено на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности.

Во-вторых, покупателю недвижимости стоит обратить внимание на несколько моментов, которые должны заставить его насторожиться.

Так, до совершения сделки лучше всего получить выписку об объекте из ЕГРН.

Кроме того, при планировании покупки недвижимости стоит проверить историю объекта и документов в случае возникновения следующих ситуаций:

* Квартиру продают по доверенности. И в этом случае также необходимо удостовериться, что собственник на самом деле хочет продать квартиру. Можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты.
* Покупателю предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии. В этом случае документы могут оказаться поддельными и настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается.
* Если покупателю не предоставляют оригиналы документов или продают по доверенности – надо постараться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, при этом удостовериться, что он говорит именно с тем, на кого оформлена недвижимость.
* Если покупателя торопят с подписанием документов. Или квартира продается намного меньше обычной рыночной цены без достаточных для этого оснований.
* И, наконец, покупателя должен насторожить тот факт, что квартира сменила несколько владельцев за короткий срок.

Управление рекомендует принять дополнительные меры по проверке истории объекта недвижимости до заключения сделки.