



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Методичка для граждан

Как защитить недвижимость от мошенников





В связи с участвовавшими вопросами, связанными с темой защиты недвижимости от мошенников, специалисты Росреестра подготовили методическое пособие для граждан. В нем дополнен перечень советов и рекомендаций для граждан. В материал включена более подробная информация о способах борьбы с аферистами и масштабных мерах по борьбе с мошенничеством, которые предприняты Росреестром и успешно реализуются на практике.

Телефонное мошенничество

- ✓ Людям **поступают звонки от неизвестных лиц**, которые сообщают о том, что мошенники хотят завладеть их недвижимостью. Как правило, звонящие представляются сотрудниками правоохранительных органов или Росреестра и предлагают помощь в поимке аферистов.
- ✓ При этом **собственнику говорят**, что в целях защиты своей недвижимости ему необходимо её **оперативно продать и внести средства** на специальный защищённый счёт (чтобы не потерять их, т.к. мошенники якобы завладели поддельными документами). Также человека могут уговаривать **срочно подписать пакет документов** (например, чтобы избежать продажи квартиры) или продиктовать свои персональные данные.
- ✓ **Сценариев таких звонков множество**. Главная цель злоумышленников – оставить вас без денег и жилья.

Поддельные документы

- ✓ В ходе мошенничества с недвижимостью могут быть использованы **поддельные документы**. Например, **доверенности, документы о праве собственности на недвижимость, паспорта** и т.д. Гражданин может купить квартиру у мошенников, предоставивших поддельные документы, и остаться как без недвижимости, так и без денег.
- ✓ Кроме того, имеют место случаи, когда **квартира может быть продана без ведома собственника**. Человек даже не будет знать, что за его спиной злоумышленники подделали документы и подали их в МФЦ.



Во-первых, следует помнить, что сотрудники Росреестра никогда не звонят собственникам с угрозами мошенничества или просьбами сообщить свои персональные данные. **Если вам вдруг поступил такой звонок и человек представился сотрудником Росреестра, следует незамедлительно сообщить об этом в правоохранительные органы.** Не попадайтесь на уловки мошенников. Не идите у них не по поводу, чтобы не лишиться своей недвижимости.



Самый простой способ защитить недвижимость – подать заявление о запрете регистрации сделок без вашего личного участия.

- ✓ Это можно сделать в личном кабинете на сайте Росреестра, на Портале госуслуг или в МФЦ.
- ✓ После того, как заявление будет подано, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. И если в Росреестр будут поданы документы без личного участия собственника (например, по доверенности), они рассматриваться не будут. Их вернут обратно заявителю.
- ✓ Этот механизм заработал в 2013 году и позволяет минимизировать риски мошенничества, например, при утере паспорта или документов о праве собственности, а также в случае длительного отъезда правообладателя.

Важно

Запрет **не действует**, если переход права осуществляется **по решению суда** или **требованию судебного пристава-исполнителя**.



Заказывайте выписки из ЕГРН только с помощью официального сайта Росреестра или Портала Госуслуг.

Не пользуйтесь услугами интернет-сервисов, предоставляющих возможность получения неофициальных отчетов о недвижимости. Получив Ваши персональные данные, указанные сайты/сервисы могут хранить их и в дальнейшем использовать в своей незаконной деятельности. К тому же, они не несут ответственность за полноту и правильность переданных Вам сведений.



Внесите в ЕГРН адрес своей электронной почты либо актуализируйте его, если почта поменялась. Это можно сделать в личном кабинете на сайте Росреестра, на Портале госуслуг или в МФЦ.

- ✓ На электронную почту человек будет получать все уведомления о совершающихся сделках и изменениях в отношении его объектов недвижимости. Если вдруг правообладатель получит такое сообщение от Росреестра и окажется, что ни он, ни его представители никаких документов не подавали, он сможет оперативно уведомить об этом ведомство, и сделка не состоится.
- ✓ Это поможет предотвратить любые попытки провести незаконные сделки с имуществом граждан, в том числе с помощью поддельных электронных подписей.





Тщательно проверяйте документы перед сделками купли-продажи недвижимости.

В первую очередь, покупателям стоит учитывать, что продавать недвижимость может только собственник. Поэтому сначала следует внимательно **изучить правоустанавливающие документы**. К ним относятся договоры передачи (приватизации), дарения, купли-продажи, участия в долевом строительстве и т.д. То есть документы, на основании которых возникло право собственности у нынешнего владельца или владельцев объекта недвижимости.

Важно

Требуйте от продавца предоставить оригиналы документов на собственность. Если вам их не показывают, это должно насторожить.

- ✓ Кроме того, попросите продавца **предоставить выписку из ЕГРН** об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Это также поможет убедиться, что продавец квартиры является её законным собственником.
- ✓ Заказать и получить выписку можно и самим на Портале госуслуг. Там не будет сведений о правообладателе, но будут основные характеристики объекта и иная общедоступная информация.





На что стоит обратить внимание в выписке из ЕГРН?

1 ШАГ

убедитесь, что вы покупаете объект недвижимости действительно у его актуального собственника (сверьте указанные в выписке фамилию, имя, отчество, паспортные данные с информацией в паспорте, а также в документе, по которому продавец приобрел объект);

2 ШАГ

проверьте, чем именно (объектом недвижимости или долей в праве на него) владеет человек, с которым вы собираетесь совершить сделку. Другими словами, единственный ли он собственник объекта недвижимости или нет?

3 ШАГ

нет ли зарегистрированных прав на данный объект у несовершеннолетних? В данном случае продавец должен предоставить разрешение органов опеки и попечительства на продажу.



Также перед покупкой необходимо внимательно изучить, как часто переходили права на объект недвижимости.

- ✓ Стоит насторожиться, если в короткий период времени переходы прав были очень частыми.
- ✓ В такой ситуации потенциальным покупателям желательно убедиться, что все сделки в цепочке соответствуют закону и не нарушают прав всех участников, так как судебное оспаривание даже одной из них может привести к потере имущества последним собственником.
- ✓ Для этого необходимо заказать выписку о переходе прав на объект недвижимости. Указанная выписка является общедоступной, поэтому потенциальные покупатели могут самостоятельно убедиться в точности предоставленных продавцом сведений.

Важно

Особо внимательно стоит отнестись к сделке, если продавец действует от лица собственника по нотариальной доверенности. Проверить доверенность можно на официальном [сайте Федеральной нотариальной палаты](#).



Будьте бдительны и каждый раз внимательно проверяйте, какие именно документы вы подписываете.

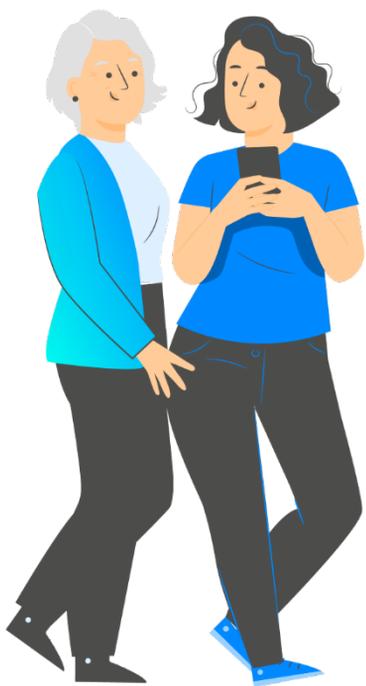
Имейте в виду, что бывают случаи, когда владельца квартиры вводят в заблуждение и под видом какого-то документа (например, квитанции об оплате услуг или кредитного договора) дают ему на подпись договор купли-продажи жилья. Не глядя, человек его подписывает, и остается без недвижимости.



Никогда никому не сообщайте по телефону свои персональные данные, а также данные своего аккаунта на Госуслугах.

Встречаются случаи, когда мошенники по телефону просят человека продиктовать персональные данные (в том числе ФИО, дату рождения, паспортные данные, реквизиты банковских карт и т.д.), а впоследствии используют их для подготовки поддельных документов. Кроме того, под разными предложениями злоумышленники могут заставить вас сообщить данные аккаунта на Госуслугах, чтобы получить доступ к вашим персональным данным.

- ✓ **Соблюдайте «цифровую гигиену».** Не сообщайте никому в телефонном разговоре свои паспортные и иные личные данные, а также содержание СМС-сообщений, поступающих с Портала госуслуг и банковских учреждений.
- ✓ **Меняйте пароль к своему аккаунту на Госуслугах** не реже, чем раз в три месяца. Не переходите по ссылкам, отправленным в сообщениях от незнакомцев. Они могут вести на фишинговые сайты, где ваши персональные данные могут быть украдены.



Попросите быть внимательнее своих пожилых родственников и близких людей. К сожалению, люди старшего возраста особенно подвержены уловкам злоумышленников.

Они наиболее доверчивы и открыты к посторонним, и аферисты этим пользуются. Предупредите их о рисках телефонного мошенничества и призывайте каждый раз внимательно проверять, какие именно документы они подписывают.



С 1 марта 2023 вступил в силу Федеральный закон № 266-ФЗ от 14.07.2022, по которому **данные правообладателей в выписке из ЕГРН могут быть доступны только при условии, если владелец недвижимости открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения по специальному заявлению.**

Для этого в любой удобной форме, в том числе онлайн, собственник может обратиться в Росреестр и внести соответствующую запись в ЕГРН. При отсутствии такой записи персональные данные в выписке из ЕГРН будут отсутствовать, и в сведениях о правообладателе будет указано «физическое лицо».



Как проверить, дали ли вы согласие на отображение ваших персональных данных в выписке из ЕГРН для третьих лиц.

- ✓ На Портале госуслуг - если у вас есть сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) в приложении «Госключ»
- ✓ Через личный кабинет на сайте Росреестра
- ✓ В офисах МФЦ



Чтобы дать согласие на Портале госуслуг, перейдите к услуге.

Понадобится подтверждённая учётная запись. Нажмите:

- [Внести сведения в ЕГРН](#) →
- [В реестр прав](#) →
- [Дать согласие показывать мои данные в выписках ЕГРН.](#)

Выберите, по каким объектам показывать ваши данные:

- по конкретному, который укажете в заявлении. В этом случае по другим объектам, которые принадлежат вам или будут принадлежать в будущем, ваши данные останутся скрыты.
- по всем объектам, которые у вас когда-либо появятся. При регистрации права на новый объект недвижимости ваше согласие раскрыть свои данные будет учитываться автоматически.

Ответьте на вопросы и следуйте подсказкам, чтобы отправить заявление



Чтобы отозвать согласие на Портале госуслуг, перейдите к услуге.

Выберите:

- [Внести сведения в ЕГРН](#) →
- [В реестр прав](#) →
- [Отозвать согласие показывать мои данные в выписках ЕГРН.](#)

Отозвать согласие можно в любой момент.



Приняты меры по защите электронных сделок. Установлено обязательное письменное согласие собственника на государственную регистрацию перехода права собственности на основании документов, подготовленных в электронном виде.

- ✓ Для этого нужно дать разрешение лично, после чего в ЕГРН делается специальная отметка о возможности регистрации на основании документов, представленных в электронном виде и подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП).
- ✓ Получить УКЭП можно только в специальных аккредитованных удостоверяющих центрах.



Президент РФ Владимир Путин подписал разработанный Росреестром закон, предлагающий новую меру по защите электронных сделок от мошенничества - **граждане смогут использовать Единую биометрическую систему для подачи документов на регистрацию недвижимости в электронном виде.**





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Мы там, где люди



[ROSREESTR.GOV.RU](https://rosreestr.gov.ru)



[TELEGRAM](https://t.me/rosreestr)