

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Покупатель: гарантировать нельзя оспорить!**

Как поставить запятую? Мошеннические действия на рынке недвижимости сегодня приобрели действительно масштабный характер и риск купить объект недвижимости по поддельным документам весьма высок. Поэтому перед тем как купить недвижимость, очень важно убедиться в безопасности совершаемой сделки.

Мошенники используют разные схемы продажи от имени собственника. В качестве поддельных документов встречаются доверенности от собственника на продажу недвижимости, правоустанавливающие документы (договор купли-продажи, договор дарения, справка о выплате пая ЖСК, свидетельство о праве на наследство, вступившее в законную силу решение суда и т.д.), согласие сособственника на совершение сделок по распоряжению. В практике также имеются случаи, когда фальсифицируются удостоверительные надписи государственных регистраторов в штампах о проведении государственной регистрации.

К сожалению, в большинстве случаев поддельность документа не может быть обнаружена только при его визуальном осмотре. Как правило, для установления факта поддельности документа требуется проведение криминалистического исследования. Однако сотрудники Росреестра не наделены компетенцией по проведению криминалистических экспертиз, в ходе которых может быть выявлена поддельность документа и, соответственно, не обладают специальными познаниями в этой области. Помимо этого, действующее законодательство не предусматривает возможность должностных лиц Росреестра направлять в государственные судебно-экспертные учреждения для проведения судебной (почерковедческой, технико-криминалистической) экспертизы документы, представленные на государственную регистрацию прав, в отношении которых возникли сомнения в их подлинности.

Кроме того, суды приходят к выводу, что из норм законодательства РФ не следует, что на государственного регистратора в рамках проведения правовой экспертизы возложена обязанность по исследованию документов на предмет анализа подчерка и оттисков печати на представленных документах. Поэтому такие отказы в государственной регистрации суды признают незаконными.

Для обеспечения максимальной безопасности своей собственности и денег, а также во избежание возможных судебных разбирательств следует уделять особое внимание проверке документов на приобретаемый объект недвижимости, поскольку на основании сфальсифицированных документов может быть незаконно зарегистрировано право собственности на данный объект, а в дальнейшем также могут быть совершены различные сделки по отчуждению этой недвижимости третьим лицам.

В результате приобретения такого объекта недвижимости Вы не будете иметь прав им владеть, пользоваться и распоряжаться, так как если регистрация права собственности первоначально была произведена на основании поддельного документа, это влечет ничтожность всех последующих сделок с этой недвижимостью.

Таким образом, перед приобретением объекта недвижимости, до подачи документов для проведения государственной регистрации права, Вам самим *очень важно убедиться в безопасности совершаемой сделки*.

Для первичной, быстрой проверки объекта недвижимости Вам необходимо выяснить следующие сведения:

- наложены ли на объект недвижимости обременения (ипотека, арест, иное);

- участвует ли объект недвижимого имущества в судебных разбирательствах;

- действителен ли паспорт продавца;

- не отменена ли доверенность представителя (если сделка осуществляется представителем); выдавалось ли согласие супруга на отчуждение объекта недвижимого имущества.

Получив достоверную и актуальную информацию на все вышеуказанные вопросы, Вы сможете максимально защитить себя и приобретенную недвижимость от любых угроз со стороны третьих лиц.

*Начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Красноярскому краю – Елена Александровна Кац*

[Памятка: что проверить или риски (угрозы) для оспаривания сделки](http://www.to24.rosreestr.ru/upload/to24/files/2015/%D0%BF%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%82%D0%BA%D0%B0.doc)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Что проверить или риски/угрозы для оспаривания сделки | Необходимые действия | Документы, которые нужно проверить |
| 1. | Подлинность паспорта | Совершить визуальную проверку паспорта на подлинность: наличие признаков подделки, подчистки, пометки (например, номера страниц должны идти по порядку, печати не смазаны, хорошо видны и т.д.) | - паспорт |
| 2. |  | Установить личность собственника путем сравнения данных, указанных в документах, устанавливающих право собственности и удостоверяющих личность собственника | - паспорт;  - правоустанавливающие документы |
| Дееспособность участников сделки | Если действует представитель собственника по доверенности:  - установить полномочия представителя недееспособного лица (родитель, опекун, попечитель) | - выписка из ЕГРП[[1]](#footnote-1) (при наличии в ней указываются сведения о признании правообладателя недееспособным или ограничено дееспособным; в данном случае надо попросить представителя правообладателя представить сведения ограниченного характера);  - документы, подтверждающие представление недееспособного лица (свидетельство о рождении, документы органов опеки и попечительства, решение суда) |
| 3. |  | Совершить визуальную проверку доверенности на подлинность и проверить на наличие визуальных признаков подделки | - подлинник доверенности |
| Проверить в доверенности данные доверителя и доверенного лица | - паспорт доверенного лица;  - правоустанавливающие  документы |
| Подлинность доверенности и ее действительность | Проверить срок действия доверенности | - подлинник доверенности |
|  | Проверить в доверенности какие полномочия прописаны у доверенного лица:  - совершение сделки;  - подписание договора;  - получение денежных средств;  - совершение действий по государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.  Узнать жив ли человек, выдавший доверенность (доверитель) | - паспорт доверенного лица;  - подлинник доверенности;  - правоустанавливающие  документы |
| 4. | В случае если  квартира приобретена в период брака | Проверить факт приобретения квартиры в период брака:  - сравнить дату заключения брака в свидетельстве о браке/паспорте с датой покупки квартиры в правоустанавливающих документах | - паспорт продавца;  - свидетельство о браке;  - правоустанавливающие документы |
|  | В случае если квартира приобретена в период брака получить согласие второго супруга на продажу квартиры, заверенное нотариусом (приобретенная квартира в период брака находится в совместной собственности) | - согласие супруга на продажу квартиры, заверенное у нотариуса |
| В случае приобретения квартиры в браке распорядиться квартирой может только один супруг, если: | Брачным договором или соглашением о разделе имущества установлено, что квартира находится в личной собственности одного из супругов | - соглашение о разделе общего имущества;  - брачный договор |
|  | Квартира приобретена в период брака:  - по договору дарения;  - получена по наследству;  - иной безвозмездной сделке  (например, приватизация).  На основании указанных документов квартира может находиться в личной собственности одного из супругов. | - правоустанавливающие документы |
| 5. | В случае если среди собственников квартиры есть несовершеннолетние дети | Выявить наличие среди собственников квартиры несовершеннолетних детей | - выписка из ЕГРП1;  - правоустанавливающий документ |
| Получить согласие органов опеки и попечительства | - согласие органов опеки и попечительства |
| 6. | В случае если есть лица, имеющие право пользования квартирой:  - заключенные, отбывающие срок наказания;  - военнослужащие срочной службы;  - дети, находящиеся в воспитательных учреждениях;  - пожилые люди, помещенные в дома престарелых;  - лица, находящиеся на лечении в психоневрологическом диспансере | Установить проживали ли в квартире лица, имеющие право пользование квартирой | - выписка из домовой книги (данный документ дает информацию о том кто, когда, куда и на каком основании выбыл из квартиры);  - правоустанавливающий документ (в нем может быть указано условие о сохранении права пользования за иными лицами) |
| 7. | Исполнение собственником квартиры обязательств по оплате квартиры с предыдущим собственником | Проверить наличие расписок или иных документов, подтверждающих исполнение денежных обязательств по договору на приобретение квартиры | - расписки;  - платежки;  - иные документы, подтверждающие исполнение обязанности по оплате |
| 8. | Наличие обременений на квартиру (арест, ипотека, ограничения, иное) | Запросить самостоятельно в Росреестре информацию о зарегистрированном ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества | - выписка из ЕГРП1 |
| 9. | Приобретение квартиры на основе договора ренты с пожизненным проживанием бывшего владельца | Проверить, что бывший собственник квартиры умер | - свидетельство о смерти бывшего владельца |
| 10. | Приобретение квартиры на основе дубликата правоустанавливающего документа | Направить запрос в орган, выдавший дубликат:  - в орган местного самоуправления;  - нотариусу;  - иной орган, выдавший дубликат | - в данном случае следует попросить у правообладателя или представителя правообладателя справку из Росреестра о содержании правоустанавливающего документа |
| 11. | Наличие в отношении объекта недвижимого имущества судебного разбирательства | Запросить самостоятельно информацию в Росреестре | - выписку из ЕГРП1, в которой отражаются сведения о наличии возражения в отношении зарегистрированного права |

Пресс-служба Управления Росреестра по Красноярскому краю

(391) 2- 524-367  
(391) 2- 524-356

1. получать выписку из ЕГРП необходимо непосредственно перед совершением сделки, так как она действительна на указанную дату в ней. [↑](#footnote-ref-1)