

 **Росреестр подготовил методичку для граждан о способах защиты недвижимости от мошенников**

В связи с участившимися 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.

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.

**Механизмы защиты - что делать в таких случаях?**

1. 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 поводу, чтобы не лишиться своей недвижимости.

**2. 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.

**3. 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.

**4. Внесите в ЕГРН адрес своей электронной почты**либоактуализируйте 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.

**5.** **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?**

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);

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?

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](https://www.reestr-dover.ru/) Федеральной нотариальной палаты.

**6.** **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.

**7.** **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 предлогами 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.

**7. Попросите быть внимательнее своих пожилых родственников и близких людей во избежание мошенничества с недвижимостью.** 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.

**Какие меры по борьбе с мошенничеством уже предприняты Росреестром**

1. 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».

До принятия данного закона ничего не мешало лицам, имеющим противоправные умыслы, воспользоваться сведениями из ЕГРН для физического воздействия на собственников, особенно престарелых и одиноко проживающих граждан. Инициатива обеспечила защиту персональных данных владельцев недвижимости.

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

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

[**Чтобы дать согласие на Портале госуслуг**](https://www.gosuslugi.ru/help/faq/registrate_real_estate/240211), 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**](https://www.gosuslugi.ru/help/faq/registrate_real_estate/240211), 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.

2. **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.

Кроме того, в июне 2025 года Президентом РФ подписан разработанный Росреестром закон, предусматривающий **еще одну меру защиты при электронных сделках с недвижимостью - граждане смогут использовать Единую биометрическую систему для подачи документов на регистрацию недвижимости в электронном виде.** Данный механизм будет применяться в дополнение к УКЭП, которая уже сейчас обеспечивает надежность процесса регистрации прав собственности. Сочетание этих двух факторов обеспечит высокий уровень безопасности таких сделок и защиту граждан от мошеннических действий с недвижимостью. Законопроект принят в первом чтении.

Ознакомиться с методическим пособием можно по [ссылке](https://rosreestr.gov.ru/open-service/obzor-zakonov-o-nedvizhimosti/ca-250618-kak-zashchitit-nedvizhimost-ot-moshennikov/).

С уважением,

Заборовская Юлия Анатольевна,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [zab.j@r34.rosreestr.ru](zab.j%40r34.rosreestr.ru)