Росреестр разъясняет

Учитывается каждый объект



Федеральный закон от 30. 12. 2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» действует уже три года. Он регламентирует порядок выявления правообладателей ранее учтённой недвижимости.

Речь идёт об объектах, права на которые возникли до 31 января 1998 года, но до настоящего времени не зарегистрированы в ЕГРН. Реализацией закона занимаются органы местного самоуправления, они самостоятельно проводят анализ сведений в архивах, запрашивают информацию в налоговых органах, органах внутренних дел, нотариусов и т. д. В случае выявления владельцев ранее учтённых объектов муниципалитеты информируют их и направляют в Росреестр заявления о внесении в ЕГРН соответствующих сведений.

В Челябинской области осуществлена регистрация ранее возникших прав в отношении 76 274 ранее учтённых объектов недвижимости, 46 185 объектов были сняты с кадастрового учёта по результатам рассмотрения заявлений от органов местного самоуправления и выявлено 28 537 правообладателей в отношении 25 960 объектов недвижимости. Работа на территории региона продолжается.

– Наполнение ЕГРН точными и достоверными сведениями позволяет повышать актуальность и полноту данных об объектах недвижимого имущества, а также обеспечивает защиту имущественных прав собственников, – отмечает начальник межмуниципального отдела Ольга Беспалова. – Только зарегистрировав права, владелец может совершать с недвижимостью юридически значимые действия и сделки: купля-продажа, дарение, мена, аренда, ипотека.

Счета эскроу

Управление Росреестра по Челябинской области информирует о том, что в скором времени материнский (семейный) капитал можно будет потратить на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) через механизм эскроу.

Согласно Федеральному закону от 22.07.2024 № 186-ФЗ, средства маткапитала могут быть использованы для строительства частного дома по договору строительного подряда с использованием счёта эскроу. Это специальный счёт в банке, который открывается для расчётов между заказчиком и подрядчиком. Подрядчик может получить деньги только после сдачи дома в срок, указанный в проектной декларации. На эскроу можно будет положить всю сумму субсидии или её часть. Бенефициаром должны выступать компания или индивидуальный предприниматель, которые строят дом.

Федеральный закон от 22.07.2024 № 187-ФЗ утвердил механизм эскроу в домостроении по договору подряда по аналогии с многоквартирным строительством для защиты прав заказчиков строительства дома.

Законы, позволяющие использовать счета эскроу для строительства ИЖС, вступят в силу с 1 марта 2025 года.

Мошенники не дремлют и на рынке недвижимости

Предостережение. В Управлении Росреестра по Челябинской области рассказали про мошеннические схемы с недвижимостью граждан

В связи с участившимися случаями мошенничества специалисты Росреестра проанализировали самые распространённые схемы обмана и разъяснили, что следует предпринять в целях защиты своей недвижимости.



Телефонное мошенничество

Гражданам поступают звонки от неизвестных лиц, которые сообщают о том, что мошенники хотят завладеть недвижимостью. Как правило, незнакомцы представляются сотрудниками Росреестра или правоохранительных органов и предлагают помощь в поимке аферистов. При этом собственнику говорят, что в целях защиты недвижимости он должен … её продать. Сценариев подобных звонков множество. Главная цель злоумышленников – оставить человека без денег и жилья.

ВАЖНО помнить, что сотрудники Росреестра НИКОГДА не звонят собственникам с такими предложениями. При поступлении подозрительного звонка следует незамедлительно сообщить об этом в правоохранительные органы.

Поддельные документы

Всё чаще мошенники используют поддельные документы для сделок купли-продажи недвижимости. Это могут быть поддельные доверенности, документы о праве собственности на недвижимость, паспорта и т. д. К примеру, 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 продаётся без ведома собственника. Человек даже не будет знать, что злоумышленники подделали документы и подали их в МФЦ либо направили в Росреестр в электронном виде с помощью поддельной усиленной электронной квалифицированной подписи.

Как защитить свою недвижимость:

– Подать заявление о запрете регистрации сделок без личного участия собственника. Это можно сделать в личном кабинете на сайте Росреестра, на госуслугах 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.

ВАЖНО! Запрет не действует, если недвижимость продаётся по решению суда или требованию судебного пристава-исполнителя.

Не лишним будет внести в ЕГРН адрес своей электронной почты.

Росреестр всегда уведомляет граждан (по почте или по электронной почте) в случае поступления на регистрацию электронных документов в отношении их объектов недвижимости. Если вдруг правообладатель получит такое сообщение и окажется, что ни он, ни его представители никаких документов не подавали, он сможет оперативно уведомить об этом Росреестр, и сделка не состоится. Это поможет предотвратить любые попытки провести сделки с имуществом граждан, в том числе с помощью поддельных электронных подписей.

> Помните также, что внести в ЕГРН свой электронный адрес либо актуализировать его, если почта поменялась, можно в личном кабинете на сайте Росреестра, на госуслугах или в МФЦ.

Помните также, что внести в ЕГРН свой электронный адрес либо актуализировать его, если почта поменялась, можно в личном кабинете на сайте Росреестра, на госуслугах или в МФЦ.

Будьте внимательны!

Необходимо тщательно проверять 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, т. е. документы, на основании которых возникло право собственности у нынешнего владельца или владельцев объекта недвижимости (договоры передачи (приватизации), дарения, купли-продажи, участия в долевом строительстве и т. д.). Если продавец не показывает оригиналы документов на собственность, это должно насторожить!

Кроме того, целесообразно попросить 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 самостоятельно на портале госуслуг. Там не будет сведений о правообладателе, но будут основные характеристики объекта и иная общедоступная информация.

Отметим, что Росреестр собирается проиндексировать с 1 января 2025 года размеры платы за предоставление сведений из ЕГРН.

На что обратить внимание в выписке из ЕГРН:

– убедитесь, что покупаете объект недвижимости действительно у его актуального собственника (сверьте указанные в выписке Ф. И. О., 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, то есть, 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 целесообразно 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! ***Если продавец действует от лица собственника по нотариальной доверенности, целесообразно проверить доверенность на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты.***

Ну, и, конечно же, внимательно проверяйте, какие именно документы вы подписываете.