**Как не стать жертвой мошенников при покупке недвижимости.**

Опасность вероятности встречи с мошенниками существует как при покупке недвижимости на первичном рынке, так и при приобретении заветных «квадратов» на так называемой «вторичке».

Что бы не остаться без денег и без квартиры необходимо следовать определенным правилам.

Первое – обязательно стоит обращать внимание на людей, которые продают квартиру. Настоятельно рекомендуем встретиться с продавцом лично, чтобы убедиться, что он жив и здоров. Это следует сделать также и в том случае, если имеется генеральная доверенность, выданная собственником. Очень часто случаются ситуации, когда собственник умер, а по ранее выданной доверенности «мошенники» совершают сделку по отчуждению имущества. Легитимность доверенности можно перепроверить у нотариуса. Если недвижимость продает пожилой человек или лицо, имеющее психическое отклонение, либо гражданин, ведущий асоциальный образ жизни, стоит задуматься перед заключением сделки, как ни привлекательна покупка была бы для вас. Уже через некоторое время родственники продавца могут обжаловать эту сделку в суде и расторгнуть ее, приведя в качестве аргумента его невменяемое состояние.

Самый оптимальный вариант – это когда на подписании договора собственник квартиры присутствует лично и самостоятельно подписывает все документы.

Второе – не бойтесь требовать от продавца квартиры все имеющиеся и касающиеся сделки документы, обязательно изучите их и не подписывайте ничего пока не будете уверены, что они в порядке. Необходимо изучить правоустанавливающие документы: договор передачи квартиры в собственность, договор купли-продажи, договор мены, дарения, наследования или договор долевого участия в строительстве.

Актуальные сведения об объекте недвижимости можно получить только из ЕГРН. Право подтверждающие документы может запросить любой гражданин самостоятельно и разрешение владельца недвижимости на эти сведения не требуется. Зная конкретный адрес недвижимости, заказать выписку из ЕГРН можно, внеся оплату, размер которой, к слову говоря, совсем небольшой. Заказать выписку можно через МФЦ или посредством онлайн-сервиса сайта Росрестра. Уже через несколько дней вы получите справку, содержащую полную информацию о квартире. В справке будут содержаться следующие сведения: точный адрес, имя собственника, данные о том, есть ли на квартире арест или же она находится в залоге или имеются иные обременения. Внимание: если квартира приобретена до 3 сентября 1998 года, то соответствующими сведениями будет располагать БТИ, справку запрашивать необходимо там.

Кроме того, очень важно проверить, кто имеет право на жилплощадь. Супруги, несовершеннолетние дети, недееспособные родственники, либо лица, на момент сделки считающиеся пропавшими без вести или находящиеся в местах отбывания наказания, впоследствии могут признать сделку незаконной. В этой связи, перед оформлением сделки всех проживающих желательно снять с регистрационного учёта по месту жительства, что бы далее они не претендовали на право пользования жилым помещением.

Третье – внимательно изучите сведения ЕГРН: адрес, материал стен жилого дома, инвентаризационная стоимость, а также планировка квартиры с указанием площадей. Всю эту информацию необходимо сверить с реальным положением дел, так как собственники очень часто делают в квартирах перепланировку, забывая (или не желая) ее узаконить. Далее, мошенническим способом передавая такую квартиру другому собственнику, бывший владелец обрекает покупателя на судебные издержки по узакониванию перепланировки, дополнительные временные и материальные затраты, а в худшем случае на возврат квартиры в первоначальное состояние.

Четвертое – покупайте недвижимость без коммунальных долгов. Справки об отсутствии задолженности вам обязан предоставить продавец.

Пятое – рекомендуем обратить внимание на то, чтобы несовершеннолетние дети, ранее проживавшие в приобретаемом вами жилье, обязательно получили свои квадратные метры в новом жилье. Бывают случаи, что суды становятся на сторону несовершеннолетних и отменяют уже совершенную сделку только по причине того, что права детей были ущемлены в связи с продажей имущества. Не забывайте о необходимости получения согласия супруга на отторжение имущества, в случае, если оно куплено в браке либо входит как объект раздела по брачному договору.

Шестое – сверяйте все документы на наличие так называемых «Ошибок» в адресе. Так, например, вам могут предложить квартиру с хорошим ремонтом по одному адресу, а продать другую в соседнем доме и все, что будет их отличать - это знак «дроби» или «литер» в адресе.

Будьте бдительны. Мошеннические схемы работают и на первичном рынке. Как правило их придумывают недобросовестные застройщики. Также, строительные компании могут не рассчитать свои силы и не возвести многоквартирный дом или ИЖС (с привлечением инвестиций граждан), или возвести МКД с нарушением правил использования земельного участка, либо построить дом не в соответствии с имеющейся проектной документации. Впоследствии эти многоквартирные дома идут под снос, а права дольщиков или инвесторов нарушаются.

В настоящее время в помощь противодействию таким мошенническим проявлениям – работает новое законодательство, которое путем введения эскроу-счетов позволяет сохранить деньги вкладчиков вне зависимости от фактического положения дел в строительной компании.

Счет эскроу – это специальный счет для безопасного проведения расчетов между покупателем и продавцом. Покупатель кладет деньги на счет эскроу, а продавец может их забрать, когда выполнит условия, заранее прописанные в договоре. Банк как независимый посредник следит за выполнением этих условий.