**Мошенничество с недвижимостью**

Несмотря на то, что «черные риелторы» у многих ассоциируются с девяностыми годами прошлого века, мошенничество в сделках с недвижимостью до сих пор встречается. По каким схемам происходит мошенничество в [интервью MIR24.TV](https://mir24.tv/articles/16600863/dobrosovestnogo-pokupatelya) рассказала эксперт проекта НИФИ Минфина России «Моифинансы.рф» Ольга Дайнеко.

Мошенничества происходят с помощью схем, когда владелец жилья либо вовсе не знал об отчуждении своей собственности, либо не понимал суть сделки (ввиду заблуждения, обмана или ввиду своей фактической недееспособности на момент сделки). Чаще всего в зоне риска одинокие единоличные собственники жилья, пенсионеры, а также те, кто страдает зависимостями или находится в бедственном финансовом положении. Например, недвижимость отчуждается:

- по похищенным или поддельным документам с подменой собственника;

- под видом договора займа под залог жилья;

- по доверенности, выданной владельцем жилья «для оформления документов», а по факту-на право распоряжаться жильем.

Возвратить свое жилье обратно можно только через суд, но только в случае, если удастся доказать, что недвижимость утрачена помимо воли ее владельца или если будет установлена недобросовестность приобретателя недвижимости.

Чтобы не стать жертвой мошенников, нельзя доверять информацию о своем имуществе, финансовом положении, отсутствию родственников посторонним. Также опрометчиво выдавать доверенности с расширенными полномочиями. При совершении сделок с недвижимостью, лучше обращаться за консультацией к юристу или пользоваться юридическим сопровождением сделок. От ряда противоправных схем по отъему жилья может уберечь возможность наложения самозапрета на сделки с недвижимостью без личного присутствия. Для этого собственнику потребуется подать заявление о наложении запрета в Росреестр (через МФЦ или Госуслуги), после чего в ЕГРН вносится соответствующая запись и далее любые сделки с недвижимостью не смогут осуществляться без личного присутствия собственника (например, по доверенности или в электронном формате). Исключение составляют лишь нотариально удостоверенные сделки.

Помимо обманутого продавца, может пострадать и покупатель жилья: он может также остаться не только без денег, но и без недвижимости. Практически все судебные разбирательства по оспариванию сделок купли-продажи связаны с понятием «добросовестный приобретатель». Закон защищает добросовестного приобретателя, но как подтвердить свою добросовестность при покупке?

Формально добросовестным считается тот, кто не знал и не мог знать, что у продавца нет прав на продажу недвижимости. Чтобы считаться добросовестным приобретателем, нужно получить свежую выписку из ЕГРН непосредственно перед сделкой. Это позволит удостовериться в наличии актуальных прав у продавца. Также в выписке содержатся данные об объекте недвижимости, сведения об ограничениях/обременениях и другая значимая информация. Если покупатель при сделке полагался на сведения из ЕГРН, он считается добросовестным, пока в суде не будет доказано обратное. В случае споров одной лишь добросовестности бывает недостаточно. Если прежний собственник докажет, что имущество было продано против его воли, нет доказательств возмездного приобретения недвижимости, жилье вернут прежнему владельцу. Если же суд подтвердит факт добросовестности приобретателя, а также то, что он не мог знать о скрытых данных и обстоятельствах, недвижимость останется у покупателя.

Если суд возвращает недвижимость бывшему владельцу, покупателю нередко не легко вернуть потраченные деньги. Однако добросовестный приобретатель, оказавшийся в такой ситуации, имеет право на выплату однократной единовременной компенсации своих убытков за счет государства.

Чтобы минимизировать риски, покупателю необходимо:

- для проверки сведений о титульном собственнике и объекте недвижимости использовать свежую выписку из ЕГРН перед сделкой;

- внимательно изучить основание для возникновения прав на недвижимость у продавца (недавнее унаследование, частая смена собственников, отсутствие согласия на сделку от второго супруга - как минимум, повод задуматься);

-если раньше квартира была приватизирована, нужно выяснить, не было ли тех, кто отказался от приватизации, но сохранил право пользования жильем;

- использовать доступные официальные интернет-ресурсы, чтобы узнать об имеющихся судебных спорах относительно приобретаемого жилья/его собственника, о наличии исполнительных производств, банкротстве. Также онлайн можно проверить актуальность доверенности, паспортных данных продавца;

- в случае сомнений относительно адекватности продавца, можно настаивать на нотариальном удостоверении сделки (нотариус вправе выяснять дееспособность участвующих в сделке лиц, производить видеофиксацию самой сделки);

-слишком низкая цена, излишняя спешка, напор со стороны продавца/его представителей-также настораживающий фактор.