****

 **Осторожно: поддельные документы!**

На рынке недвижимости встречаются мошеннические схемы, связанные с поддельными документами. Зная схемы мошенничества, Вы обезопасите себя от проблем.

**Поддельная доверенность**

Иногда в жизни приходится сталкиваться с ситуациями, когда сделки с недвижимостью совершаются по доверенности.

Это происходит, когда сам собственник недвижимости, по каким-либо обстоятельствам не может присутствовать на сделке.

Но сделка по доверенности – это серьезный риск для покупателя. Поскольку вариантов для махинаций при оформлении такого документа множество.

Для изготовления доверенности используются современные компьютерные технологии, цветные принтеры, которые позволяют подделать документ так, что даже опытный специалист не всегда может отличить ее (доверенность) от подлинника.

Совет: если вы приобретаете квартиру, где от лица продавца действует представитель по доверенности, обязательно свяжитесь с собственником объекта и уточните – продает ли он жилье, и если да, то через кого.

Кроме того, доверенность на заключение сделки с недвижимостью, в том числе дающая право подачи документов в орган регистрации прав, подлежит нотариальному удостоверению. Поэтому действительность нотариально удостоверенной доверенности, а также информацию об отмене Вы можете проверить на сайте Федеральной нотариальной палаты по ссылке: <http://reestr-dover.ru>. Для проверки доверенности необходимо знать ее реквизиты (регистрационный номер, дату выдачи доверенности, сведения о лице, выдавшем доверенность, а также сведения о нотариусе, ее удостоверившем).

**Поддельное решение суда**

Речь идет о регистрации мошенника в качестве нового собственника квартиры по поддельным документам и дальнейшая продажа квартиры покупателю. Допустим, мошенник арендует квартиру у собственника, изготавливает по копиям документов поддельные документы и продает подельнику, который в дальнейшем перепродает квартиру покупателю.

Вариантом данного мошенничества является случай, когда преступники изготавливают поддельное решение суда (его копию изготовить проще, чем подделывать договор купли-продажи и подписи сторон) и на его основании регистрируют право собственности, а потом квартиру срочно продают.

Свидетельством данного мошенничества может быть, как обычно, низкая цена, срочность продажи, небольшой срок владения квартирой продавцом.

Совет: если в основании права собственности указано решение суда, то следует по возможности уточнить действительность данного решения, к примеру, посмотреть на сайте суда в разделе «Судебное делопроизводство» – там указываются все дела. Также необходимо оценить риск оспаривания данного решения. Конечно, если продавец являлся первым собственником и признал право собственности через суд на только что построенную квартиру, то это нормальная практика.

Если же был реальный спор между собственниками, наследниками, проживающими, то последствия данного спора могут быть непредсказуемы.

**Поддельная справка кооператива**

Еще одним вариантом мошенничества с правоустанавливающими документами является подделка справки о выплате паевого взноса в гаражном или жилищном строительном кооперативе. Ведь именно с момента выплаты пая, а не с момента регистрации права член кооператива становится собственником объекта недвижимости и вправе распоряжаться им, в том числе путем отчуждения иным лицам.

В этом случаемошенники изготавливают справку, подтверждающую выплату паевого взноса за гараж или квартиру, и продают недвижимость покупателю.

Действительность такой справки будет обязательно проверена при проведении государственным регистратором правовой экспертизы представленных на регистрацию документов, и в регистрации перехода права будет отказано.

Но, если вся сумма или часть денег будет передана еще до регистрации права (как часто бывает при сделках с недвижимостью), вернуть эти деньги будет проблематично.

Совет: перед покупкой гаража или квартиры, принадлежащих продавцу на основании справки о выплаченном пае в гаражном или жилищном кооперативе (особенно, если право собственности продавца не зарегистрировано в установленном законом порядке), можно проверить сведения о существовании кооператива на сайте Федеральной налоговой службы (nalog.ru) в разделе «Прозрачный бизнес» (проверь себя и контрагента). Если такой кооператив существует, можно связаться с его председателем для того, чтобы тот подтвердил выплату продавцом паевого взноса. Также можно попросить продавца зарегистрировать свое право перед тем, как передавать ему деньги за отчуждаемый объект недвижимости.

Пресс-служба

Управления Росреестра по Красноярскому краю:

тел.: (391)2-226-756

е-mail: pressa@r24.rosreestr.ru

сайт: https://www.rosreestr.gov.ru

«ВКонтакте» <http://vk.com/to24.rosreestr>

«Instagram»: rosreestr\_krsk24