Смирных Ольга Фаритовна

28 Мая 2020 г.



Руководитель Управления Росреестра по Челябинской области

**- Здравствуйте, Ольга Фаритовна! Рады продолжить наше традиционное общение и в рамках проекта «**[**Безопасность сделок с жильем и финансами**](http://www.pravosoznanie.org/33147)**». Число преступлений, связанных с**[**недвижимостью**](http://www.pravosoznanie.org/32817/)**, остается, к сожалению, стабильно высоким. Оно и понятно - у недвижимости высокая стоимость, и, как следствие, имеется возможность получить значительный преступный доход за короткий промежуток времени. Прокомментируйте, пожалуйста, какие способы защиты своей собственности от**[**мошеннических**](http://www.pravosoznanie.org/32881)**действий есть на сегодняшний день у обыкновенного гражданина?**

- Здравствуйте! Действительно, тема защиты своей собственности от преступных посягательств не теряет своей актуальности. Управление Росреестра по Челябинской области делает все возможное, чтобы не допустить мошеннических действий с недвижимым имуществом. Если у регистратора при проведении правовой экспертизы возникают сомнения в «чистоплотности» сделки, она не будет зарегистрирована до выяснения сомнительных обстоятельств. Однако граждане должны понимать, что регистратор не контактирует напрямую с заявителем (это прерогатива многофункциональных центров), а значит, не имеет возможности проверить его личность.

Учитывая это обстоятельство, собственники недвижимости и сами должны быть разумны, и бдительны – в их силах предпринимать определенные меры, чтобы уберечь свое имущество от посягательств мошенников.

Так, например, Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена возможность внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) записи о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя. Такая запись вносится на основании заявления правообладателя (его законного представителя) и является гарантией того, что государственная регистрация сделки будет осуществлена только при подаче соответствующего заявления собственником объекта лично, в противном случае документы будут возвращены без рассмотрения. Когда мы говорим о собственнике (правообладателе), то имеем в виду того, на чье имя зарегистрировано соответствующее право либо его законного представителя (например, родителя несовершеннолетнего ребенка или опекуна недееспособного лица). Законного представителя не нужно путать с представителем по доверенности - это означает, что даже, если документы на регистрацию сделки подаются от лица, имеющего нотариальную доверенность от собственника, при наличии записи о запрете такая сделка зарегистрирована не будет. Данный вид защиты своего имущества от преступных посягательств набирает популярность - все большее количество южноуральцев подает такие заявления. Если в 2018 году их было 2109, то по итогам 2019 года это количество возросло более чем в 6 раз (12937).

**- А как защититься от мошенников «высшего пилотажа» - тех, кто умудряется проворачивать**[**сделки с жильем в электронном виде**](http://www.pravosoznanie.org/33122)**?**

- Да, действительно, с развитием сферы электронных услуг, в частности при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в электронном виде, появились и новые виды мошенничества с объектами недвижимости. С одной стороны электронные сервисы упрощают жизнь собственников объектов недвижимого имущества, но с другой — они привлекают и мошенников, открыв им новые возможности для преступной деятельности. В настоящее время заключить гражданско-правовую сделку (например, купли-продажи, дарения) можно электронным способом. Использование усиленной квалифицированной электронной подписи (далее - УКЭП) при регистрации прав на недвижимость в электронном виде приравнивается к личному участию. В этой связи законодатель в августе прошлого года внес в действующий порядок электронной регистрации изменения, призванные дополнительно обезопасить владельцев недвижимости от мошеннических действий. Суть их состоит в том, что, если собственник планирует сделку со своим объектом в электронном виде, то для того, чтобы воспользоваться электронной подписью при заключении сделки и дальнейшем представлении документов в регистрирующий орган, необходимо внести в ЕГРН запись о разрешении отчуждать конкретный объект именно в электронном виде (то есть о возможности представить соответствующее заявление и прилагаемые к нему документы в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных УКЭП).

Такая запись вносится в ЕГРН по заявлению физического лица, на чье имя зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, или его представителя (законного либо действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности). Заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, может быть представлено как в отношении одновременно всех объектов недвижимости, принадлежащих конкретному лицу, так и в отношении одного из них. Отсутствие в ЕГРН такой разрешительной отметки является основанием для возврата подписанных УКЭП документов на регистрацию перехода, прекращения, ограничения права или обременения объекта недвижимости.

С 01 ноября 2019 года при поступлении документов, необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий в электронном виде, Росреестр уведомляет владельцев недвижимости о поступивших в электронном виде документах по почтовому адресу и адресу электронной почты. Уведомление будет отправлено в день поступления документов.

В связи с этим, Росреестр рекомендует собственникам недвижимости проверить и сообщить свои полные и актуальные контактные данные, а именно: адрес электронной почты, телефон и почтовый адрес.

Обращаем внимание заявителей на то, что заявление о невозможности регистрации без личного участия может быть представлено:
- лично через любой офис МФЦ (с предоставлением документа, удостоверяющего личность) независимо от места нахождения объекта недвижимости;
- посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, к заявлению дополнительно прилагается копия документа, удостоверяющего личность);
- в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных УКЭП заявителя, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая Единый портал государственных услуг.

Что же касается заявления о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, то оно может быть подано лишь первыми двумя из вышеперечисленных способов.

**- Спасибо за подробные разъяснения по «электрону», Ольга Фаритовна. А теперь хотелось бы обратиться к теме «обманутых дольщиков» - какие нововведения произошли в**[**сфере долевого строительства**](http://www.pravosoznanie.org/33116)**?**

- В соответствии с принятыми изменениями в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» привлечение денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), представленным на государственную регистрацию в Росреестр после 01 июля 2019 года, допускается только с использованием специальных счетов - так называемых счетов эскроу. Возможность заключения застройщиком ДДУ путем внесения участником денежных средств в счет уплаты цены договора на счет эскроу была предусмотрена с 01 июля 2018 года. А с 01 июля 2019 года была введена уже обязанность застройщика привлекать денежные средства через счет эскроу.

Следует отметить, что законодательством предусмотрено исключение из этого правила. Постановлением Правительства РФ № 480 от 22 апреля 2019 года установлены критерии, определяющие степень готовности строящегося объекта и количество зарегистрированных договоров, при условии соответствия которым застройщик освобождается от обязанности привлекать денежные средства с использованием счетов эскроу.

Это касается в основном крупных рентабельных застройщиков. В случае, если степень готовности дома составляет не менее 30% и количество зарегистрированных ДДУ составляет не менее 10% от общего количества, то застройщик вправе не использовать счета эскроу. Гарантией исполнения обязательств застройщика по передаче дольщику жилого помещения в этом случае остаются обязательные отчисления в компенсационный фонд.

Заключение о соответствии такого застройщика установленным критериям выдает орган, осуществляющий контроль в сфере долевого строительства (Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области). Эта информация размещается в Единой системе жилищного строительства.

Гражданам при заключении ДДУ следует обращать внимание на механизм привлечения денежных средств, указанный в договоре в качестве существенного условия. Одним из условий может быть исполнение застройщиком обязанности по уплате обязательных отчислений в компенсационный фонд либо размещение средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

**- Что такое счет эскроу? Как им пользоваться, и кому принадлежат деньги на таком счете? Когда этими средствами сможет воспользоваться застройщик?**

- Счет эскроу - это такой счет, который открывается уполномоченным банком для учета и блокирования денежных средств, полученных от участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора. Можно условно назвать это той «банковской ячейкой», где хранятся денежные средства граждан по ДДУ. Таким образом, застройщик строит дом за счет собственных средств либо за счет кредитных средств, предоставленных банком, в котором открыт счет эскроу. Доступ же к этим средствам он получает после выполнения определенных законодателем условий.

Счет эскроу открывается только на основании зарегистрированного договора участия в долевом строительстве. Открывать такие счета могут только уполномоченные банки. Список этих банков размещен на официальном сайте Центрального банка России.

После того, как застройщик завершит строительство и получит разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также будет зарегистрировано право собственности на одну из квартир в доме, денежные средства со счета эскроу переводятся на счет застройщика.

Данная реформа непосредственно призвана защитить права граждан - участников долевого строительства. Чтобы не было больше «обманутых дольщиков», вложивших все свои средства (а довольно часто и кредитные) в строительство жилья и не дождавшихся его. Нововведения позволяют защитить деньги дольщиков, если компания-застройщик, например, обанкротится.

**- В заключение хотелось бы услышать совет, как можно обезопасить себя, планируя сделку с объектом долевого строительства?**

- До заключения договора рекомендуем гражданам заказывать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве в отношении строящегося многоквартирного дома (через многофункциональные центры или через личный кабинет на сайте Росреестра). Для этого необходимо у застройщика уточнить кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство дома. Выписка содержит в числе прочих следующие сведения: об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан; о банке, в котором открыт счет эскроу; о наличии запретов на проведение регистрационных действий. Обращаем внимание наших заявителей, что выписки из ЕГРН существуют нескольких видов, в данном случае нужна именно та, что называется «о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве».

**Челябинская региональная общественная социально-правозащитная организация «Правосознание» выражает благодарность Руководителю Управления Росреестра по Челябинской области Смирных О.Ф. за интервью для нашего сайта в рамках проекта «Безопасность сделок с жильем и финансами», а также пресс-службе Управления Росреестра по Челябинской области за его организацию.**