

КАДАСТРОВОЕ МОШЕННИЧЕСТВО: КАК ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦУ ОБЕЗОПАСИТЬ СОБСТВЕННОСТЬ

Вот уже полтора года действуют новые правила регистрации права на садовые и дачные участки и дома. Рассказываем, какие мошеннические схемы возникли при них и как не стать жертвой мошенников.

Разрешение споров о границах земельных участках в судах давно стало обыденностью, соседи часто выясняют, кто и у кого "прирезал" лишний метр или на чьей земле стоит забор. Однако бывает и так: отсутствие сведений о границах надела используется разного рода мошенниками.

Новые правила

Информацию о наличии (или отсутствии) сведений о границах земельных участков можно получить из трёх источников:

публичной кадастровой карты, размещенной на портале Росреестра;

кадастрового паспорта (выписка из государственного кадастра недвижимости);

при личном обращении в офис приема филиала Росреестра или МФЦ с запросом о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

При постановке на учёт земельного надела необходимо помнить, что сделать это можно через электронный портал. .

Перечень документов, необходимых для постановки на учёт, может изменяться в зависимости от вида собственности, состава объекта владения, региона, в котором он находится.

Обратите внимание: невозможность идентификации личности заявителя является основанием для отказа в принятии заявления. Таким образом, процедура регистрации защищает землевладельцев от мошеннических попыток зарегистрировать чужой участок на свое имя.

Кроме того, для того чтобы не "потерять" при постановке на государственный кадастровый учёт ни одного из владельцев участков, в орган регистрации прав представляется единое заявление на все вновь образованные участки. При этом с заявлениями обращаются все участники общей собственности - в том случае, если исходный земельный участок находился в собственности нескольких лиц.

Мошенникам стало легче жить?

Выписка из ЕГРН, так же как и свидетельство о праве собственности, заверяется гербовой печатью и подписывается государственным регистратором, а на электронной выписке проставляется электронно-цифровая подпись. Эти средства позволяют надежно защитить выписку и гарантируют ее подлинность.

Единственным подтверждением зарегистрированного права собственности на объект недвижимости является наличие записи об этом в Едином государственном реестре недвижимого имущества. Поэтому необходимо помнить, что выдаваемый после проведения регистрационных действий документ отражает сведения, актуальные только на момент их внесения в реестр.

Однако с течением времени у объекта недвижимости может смениться собственник, да и сам объект мог претерпеть изменения, на него мог быть наложен арест. Именно поэтому всегда остается лазейка для нечестных на руку продавцов. Ни в выписке, ни в свидетельстве старого образца изменения не отражаются - если только этот документ не получен непосредственно перед заключением сделки. Разумеется, такую сделку не дадут зарегистрировать специалисты Росреестра, но это не мешает мошенникам получить, например, аванс и скрыться с деньгами в неизвестном направлении.

Получить выписку (в отличие от свидетельства) можно достаточно оперативно, срок ее действия законом не ограничен.

МОШЕННИЧЕСКИЕ СХЕМЫ

Переезд против воли

Весьма популярна следующая схема мошенничества с землей: участок (чаще всего находящийся на неограниченной территории) может "переехать" по воле нарушителей закона на десятки километров. В этом случае покупателю показывают участок в живописном месте, часто - с подведенным газом и водопроводом. И цена у участка подходящая, прямо не покупка, а сделка века! Однако после оформления сделки может оказаться, что участок находится вовсе не на том месте, которое первоначально было показано, а в нескольких километрах от него.

Реестровые ошибки в местоположении границ участков, если отклонение площади по итогам исправления ошибки будет не более 5 %, госрегистраторы вправе исполнять самостоятельно, без согласия правообладателей, по истечении 6 мес со дня уведомления.

Двойная продажа

Мошенники также могут попытаться продать объект недвижимости несколько раз. В этом случае при заключении повторных сделок мошенники попробуют воспользоваться дубликатами договоров и свидетельств регистрации права собственности. Разумеется, для удачного завершения такой аферы у мошенников должна быть поддержка со стороны должностных лиц.

Эта мошенническая схема возможна исключительно потому, что некоторые владельцы недвижимости по разным причинам не спешат с оформлением сделки и регистрацией права собственности.

Напоминаем вам, что владельцем имущества будет признан тот, кто первым зарегистрировал право собственности.

Завышение кадастровой стоимости

Продавец может назвать покупателю стоимость участка, которая завышена по отношению к кадастровой. Для того чтобы потенциальный покупатель поверил в названную ему сумму, мошенники используют документы, в которых отображаются неверные координаты объекта, его границы, результаты съемки (геологической и топографической). Бывает так, что стоимость участка увеличивается чуть ли не на половину настоящей цены. Расчет в данном случае сделан на то, что покупатель не станет сразу проводить замеры участка и проверять документы.

Скрытые коммуникации

Стоимость участка будет ниже, если под ним расположены скрытые под землей коммуникации. Однако продавцу это невыгодно - строительство дома на таком участке невозможно.

Покупателю в этом случае предъявляют фальшивые документы топографической и геологической съемки объекта, из которых явствует, что подземный газ- или водопровод отсутствует (или проходит на значительном расстоянии от участка).

Сложность ситуации заключается не только в том, что покупатель не догадывается, что впоследствии земля будет непригодна для строительства. Если выяснится, что на участке находятся скрытые подземные коммуникации, его нового владельца оштрафуют и обяжут переносить коммуникации за свой счет.

Хозяин неизвестен

Территории, право собственности на которые документально не закреплено (или определено лишь на основе так называемых правовых обычаев), пока еще есть на карте нашей страны. По умолчанию такие наделы считаются принадлежащими органам местного самоуправления.

Для того чтобы заявить свои претензии на участок, необходимо располагать документом, доказывающим право на недвижимость. Для того чтобы афера состоялась, необходимо, чтобы в таком свидетельстве не указывался адрес участка, но была площадь надела. И конечно, нужен заинтересованный кадастровый инженер, который выполнит межевание и выдаст документ, в котором номер участка и площадь остаются прежними, но будут указаны другой адрес и точки привязки координат.

Доступ к базе

Обладая доступом к базе данных кадастровые инженеры могут узнать, какие земельные участки на территории определенного садового товарищества являются неиспользованными, а значит, можно оформить на них подложные документы и продать.

Из тех же баз можно получить информацию о том, какие участки не приватизированы. Мошенники изменяют границы таких участков, при этом они присоединяют пустующие земли.

Второй вариант этой же схемы заключается в том, что нечистые на руку инженеры могут изменить границы участка таким образом, чтобы вынести его за границы садового товарищества. Это может быть актуально для тех товариществ, которые граничат с сельскими поселениями. Выгода мошенников в том, чтобы продать участок жителям поселка, желающим увеличить площадь надела.

Другая сторона проблемы в том, что по всем документам законопослушные владельцы будут захватчиками земли. В этом случае восстановить положение дел возможно только в судебном порядке. Некоторые землевладельцы предпочтут избавиться от проблемной собственности, продав наделы по низкой цене.

Как защититься от мошенников

Далеко не всегда мы можем противостоять мошенникам, однако есть некоторые правила, которые помогут владельцам недвижимости обезопасить себя, а также стандартные алгоритмы поведения в тревожных ситуациях.

Во-первых, необходимо тщательно хранить все документы, относящиеся к объекту недвижимости. По новым правилам отдельные части Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Сами же реестровые дела пока хранятся и в электронной форме, и на бумажном носителе.

Обратите внимание: выдача свидетельств о государственной регистрации права собственности на бумаге не предусмотрена, а сведения о регистрации прав будут подтверждаться выпиской из ЕГРН. Это означает, что дата получения выписки при подготовке любых операций должна быть максимально свежей.

Во-вторых, каждому землевладельцу целесообразно убедиться в соответствии границ его участка данным, указанным в документации. Необходимо понимать, что сохраняются только права на землю, которые были закреплены ранее выданными документами. Поэтому из-за изменения правил межевания участков необходимо оформление кадастровых документов в соответствии с новыми правилами.

В-третьих, при совершении сделки необходимо провести юристами специальную экспертизу документации. Особенно внимательно надо отнестись к тем случаям, когда сделка совершается в два этапа: сначала заключается договор о намерениях, а лишь потом производится основная часть сделки. В-четвертых, настаивайте на том, что вы сами выберете нотариуса для оформления сделки, не стоит соглашаться на кандидатуру продавца, особенно если заключение сделки именно этим нотариусом вам навязывают особенно настойчиво.

Кстати, покупатель может обратиться к нотариусу за консультацией до встречи с продавцом. Нотариус объяснит, каким образом будет оформляться сделка.

Специалисты говорят, что многие схемы мошенничества с землей вполне могут быть раскрыты еще до заключения предварительного договора, если покупатели будут заключать сделку по всем правилам, в присутствии и при участии опытного юриста.

В соответствии с новыми правилами кадастрового учета, копию межевого плана, технического плана и иных документов, на основании которых внесены записи в Единый государственный реестр недвижимости, могут получить только сами правообладатели или их представители.