

**Как запретить сделки с недвижимостью без участия собственника**

**Чтобы защитить недвижимость от мошенников, собственник может установить запрет на совершение сделок без личного участия. Как это сделать рассказывают эксперты.**

«*Данный механизм защиты недвижимости введен в 2013 году, он позволяет существенно минимизировать риск мошеннических действий в отношении недвижимого имущества. Нужно только подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие заявителю объекты недвижимости без личного участия собственника. В Управлении Росреестра по Краснодарскому краю уже принято более 10 тысяч таких заявлений. Затем в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится специальная отметка о таком заявлении»*, – сообщил **заместитель руководителя Управления Росреестра по Краснодарскому краю Сергей Осипов.**

Но если у вас есть только доля в квартире, вы не можете внести запрет на все жилье, так как вы можете распоряжаться только тем имуществом, которое вам принадлежит. Соответственно, можете наложить запрет только на свою долю.

*«Данная возможность является весьма актуальной в связи с учащением случаев мошеннических действий в сфере недвижимости. В случае утери паспорта или документов, подтверждающих право собственности, риск лишиться имущества станет минимальным. Также в зоне риска находятся собственники, чьи недвижимые объекты находятся в другом регионе. Целевой группой для мошенников являются престарелые граждане, которых недобросовестные лица стараются ввести в заблуждение. Запрещая проводить сделки без личного участия, вы лишаете мошенников возможности обогатиться за ваш счет»*, – отмечает **заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Светлана Галацан.**

«*Этот механизм действительно не является новым, но мало кем используется до настоящего времени. Позволю себе сказать, есть категории граждан (пенсионеры, собственники, проживающие в других городах) он действительно защитит от недобросовестных сделок. Сама по себе норма закона направлена на защиту имущества, но в тоже время несет бремя затягивания сделки в случае, если собственник будет отзывать заявление и ждать определенное время, чтоб иметь возможность совершения сделки через представителя*, – считает **Анна Захарова, член Ассоциации юристов России при Краснодарском региональном отделении**. – *Но, думаю, законодателю следует расширить перечень ситуаций, когда при имеющимся запрете всё-таки возможно проведение сделки по доверенности*».

После внесения такой записи, если кто-то подаст заявление на регистрацию прав, например, по доверенности, документы будут возвращены без рассмотрения. Исключением являются случаи, когда учет и регистрация проводятся на основании решения суда или требования судебного пристава-исполнителя.

«*Мошеннические схемы по продаже недвижимости часто происходят, в том числе, по поддельным доверенностям. Также сделки могут регистрировать с использованием утерянных паспортов.*

*В целях защиты прав собственников, со стороны государства установлен правовой механизм - Заявление о внесении записи о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника, что препятствует мошенникам в совершении противоправных действий*», – считает **Евгения Сахаровская, член Ассоциации юристов России при Краснодарском региональном отделении.**

Подать заявление можно несколькими способами:

* лично в любом офисе МФЦ;
* в офисе Кадастровой палаты по экстерриториальному принципу;
* в электронной форме в [Личном кабинете](https://lk.rosreestr.ru/) на сайте Росреестра [rosreestr.gov.ru](https://rosreestr.gov.ru/) (необходимо иметь усиленную квалифицированную электронную подпись).

Госпошлина за внесение сведений в ЕГРН о запрете на проведение сделок без личного участия собственника не взимается. Срок проведения процедуры составляет 5 рабочих дней с момента обращения.

Обращаем внимание, что после внесения в ЕГРН указанной записи представитель собственника также не сможет подать заявление на проведение учетно-регистрационных действий.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| почта | press23@23.kadastr.ru | телеграм | https://t.me/kadastr\_kuban |