



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 отзываться 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 имеющемся 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](#) на сайте Росреестра 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



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban