



29.04.2021

Законные инструменты при защите прав собственника

Какие предусмотренные законом способы помогут вам защитить ваши интересы при сделках с недвижимостью?

Как говорится, принцип «оповещён – значит вооружён» никто не отменял, поэтому стоит обратиться за информацией к единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН). Здесь самое главное – сделать это нужно только через официальные сайты <https://rosreestr.gov.ru> <https://spv.kadastr.ru>.

Вы можете заказать выписку об объекте недвижимости и выписку о переходе прав на объект. Последняя содержит сведения о прежних собственниках и времени действия их права собственности на квартиру. Проанализировав эти документы, вы получите представление об интересующем объекте недвижимости.

Многократный переход права за короткое время – повод для беспокойства. «Токсичность» объекта может быть вызвана проблемой в оформлении документов, скрытыми пороками (строительными, отделочными и т. д.) самой квартиры.

Не лишне бывает поинтересоваться «чистотой» продавца – в плане возбуждения в его отношении исполнительных производств. Если такой факт имеет место, соответственно, может быть арестована недвижимость продавца.

Информация об этом содержится на официальном сайте Управления Федеральной службы судебных приставов.

Подобные сведения имеются и на официальных сайтах судов, в разделе "Судебное делопроизводство".

В качестве одной из мер при обеспечении законности действующее законодательство предусматривает обязательно нотариальное удостоверение

некоторых сделок. Так, обязательно участие нотариусов при оформлении сделок по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Кроме того, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всех долей по одной сделке (одним договором), подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Исключение составляют земельные доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Мерой защиты от электронного мошенничества является то, что отчуждение недвижимости с помощью электронной регистрации и электронной цифровой подписи (ЭЦП) возможно только после предоставления заявления о возможности регистрации документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП). Исключения – банки и нотариусы.

Заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, должно быть представлено в Росреестр правообладателем отчуждаемого объекта недвижимости в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения, в том числе через МФЦ. Также заявление можно направить по почте, предварительно заверив свою подпись на нём у нотариуса.

Наконец, у вас есть такой эффективный способ защиты как заявление «о личном участии» - то есть, о внесении в государственный реестр записи о невозможности проведения любых действий с вашей недвижимостью без вашего личного участия. Есть такая запись в ЕГРН – значит, есть основание для возврата без рассмотрения любого заявления, представленного на регистрацию прав иным лицом.

Право внести такую запись особенно актуально для людей, которых можно отнести к незащищенным слоям населения (одиноким престарелым гражданам и пенсионерам; инвалиды и участники войны; инвалиды I и II группы; дети-сироты, выпускники детских домов и школ-интернатов и другие).

Отозвать запись закон позволяет опять-таки исключительно по заявлению самого собственника или его законного представителя.

По материалам Управления Росреестра по Ивановской области

РОСРЕЕСТР

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии



Управление по Ивановской области

Адрес: 153013, г. Иваново, ул. Кавалерийская, д. 5

Телефон: 8 (4932) 31-79-38

Контактный e-mail: 37_upr@rosreestr.ru

Официальный сайт: [Росреестр](http://rosreestr.ru)