

**15.02.2023.**

Пресс-служба Управления

Росреестра по Приморскому краю

+7 (423) 245-49-23, доб. 1085
25press\_rosreestr@mail.ru

690091, Владивосток, ул. Посьетская, д. 48

**Защищаем свои права и недвижимость: простые советы для всех**

Вопрос, как защитить свои денежные средства, имущество и недвижимость, не теряет своей актуальности. Особенно остро он встает, когда мы хотим приобрести или продать квартиру.

Первое правило в этом случае - очень внимательно изучить документы, в том числе правоустанавливающие, если вы покупатель. Это могут быть договоры купли-продажи, дарения и т. д. - то есть документы, на основании которых возникло право собственности у нынешнего владельца объекта недвижимости. Попросите его также предоставить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). У добропорядочного продавца это не вызовет никакого негатива или затруднений.

Покупателю придется подумать о правах родственников и кредиторов продавца, а в отдельных случаях проверить, понимает ли продавец значение своих действий. Помните, что квартира, приобретенная в браке, является совместно нажитым имуществом - в этом случае требуйте нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу квартиры. Если среди продавцов есть несовершеннолетние дети или лица, находящиеся под опекой и попечительством, необходимо разрешение органов опеки и попечительства на заключение договора купли-продажи. Чтобы исключить риск оспаривания сделки на основании того, что в момент ее совершения продавец не был способен осознавать свои действия, не лишним будет также запросить у продавца справки из наркологического и психоневрологического диспансеров, особенно в том случае, если что-то в его поведении вас настораживает. Если квартира покупалась на ипотечный кредит, стоит попросить у продавца справку, подтверждающую исполнение заемщиком свои обязательства в полном объеме.

И, конечно же, необходимо тщательно проверить документы, подтверждающие личность продавца, чтобы убедиться, что за собственника не выдает себя мошенник.

Ну а если вы не планируете продавать свою недвижимость, то защитить ее можно, подав заявление о невозможности государственной регистрации сделок в отношении принадлежащих вам объектов недвижимости без вашего личного участия. В ЕГРН будет внесена запись о таком заявлении, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), рассматриваться не будут. Этот механизм позволяет минимизировать риски мошенничества (например, при утере документов о праве собственности) или в случае длительного отъезда правообладателя. После подачи такого заявления совершить сделку с вашей недвижимостью постороннему человеку по доверенности - не только поддельной, но и подлинной - станет невозможно. Такое заявление подается через офисы МФЦ. Кроме того, его можно направить через сайт Госуслуги. Мобильное приложение «Госключ» позволяет бесплатно получить сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи и использовать его для подписания документов на смартфоне. Если ранее владелец уже установил такой запрет, с помощью сервиса его также можно снять.

Еще одна очень полезная опция - направить заявление о внесении в ЕГРН актуального адреса своей электронной почты. Это позволит предотвратить возможные случаи мошенничества, так как Росреестр всегда уведомляет собственников в случае поступления на регистрацию электронных документов в отношении их объектов недвижимости. И когда не подававший никаких документов правообладатель получит такое сообщение, он сможет оперативно уведомить об этом Росреестр и сделка не состоится.

«Сегодня есть возможность максимально защитить свою недвижимость от аферистов, которые пытаются завладеть ею. Внесение в ЕГРН информации, которая поможет избежать проблем, плюс внимание и осторожность на этапе подготовки, если вы планируете сделку, помогут вам в этом», - считает юрист в сфере имущественных отношений, член Приморского отделения «Ассоциации юристов России» Наталья Бердникова.

**О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются КПП «Роскадастр» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ.