



Филиал ФГБУ
«Федеральная кадастровая
палата Росреестра»
по Краснодарскому краю

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 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