Росреестр
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Республике Карелия

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Способы защиты прав при сделках с недвижимостью

Во времена, когда мошеннические схемы не только усовершенствуются, но и растут в количественных показателях, очень важно обезопасить себя и свою собственность.

В этих целях законодательно предусмотрены механизмы защиты охраняемых законом прав и интересов правообладателей объектов недвижимости.

Давайте отметим наиболее эффективные способы защиты своих прав на недвижимость.

Так, собственник недвижимого имущества может подать заявление о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии.

При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Речь идет о подаче собственником объекта недвижимости (его законным представителем, либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности) заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без его личного участия.

Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления (п. 4 ст. 25 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон № 218-ФЗ), представленного на государственную регистрацию прав другим лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем).

Путем личной явки на территории Республики Карелия заявление может быть представлено в любой офис приема-выдачи документов государственного бюджетного учреждения Республики Карелия «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Республики Карелия» (далее – МФЦ), адреса которых размещены на официальном сайте МФЦ (https://mfc-karelia.ru/).

Заявление о невозможности регистрации также может быть представлено в форме электронного документа посредством использования личного кабинета без подписания его усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Представляется важным отметить, что только при наличии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости собственник может защититься от возможных мошеннических действий путем внесения в ЕГРН отметки о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости.

Очевидно, что только государственная регистрация ранее возникших прав на объекты недвижимости (прав, возникших до 31.01.1998) в ЕГРН может в полной мере защитить права собственников объектов недвижимости.

Также в целях защиты граждан – правообладателей объектов недвижимости от действий недобросовестных лиц статьей 36.2 Закона № 218-ФЗ регламентированы правила внесения в ЕГРН записи о возможности представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости,

принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.

Так, гражданам для проведения в электронном виде сделок об отчуждении принадлежащей им на праве собственности недвижимости с использованием электронной подписи необходимо представить лично через МФЦ заявление о возможности проведения таких действий. Заявление должно быть оформлено на бумаге с личной подписью собственника объекта недвижимости.

При поступлении в Росреестр заявления от гражданина о возможности регистрации на основании документов, подписанных его электронной подписью, в ЕГРН вносится соответствующая запись. Отсутствие в ЕГРН такой записи повлечет возврат без рассмотрения представленного в электронном виде заявления о государственной регистрации перехода или прекращения права собственности на соответствующий объект недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Таким образом, гражданин получает защиту от мошеннических действий, совершенных с использованием электронных технологий.

Отсутствие в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, не препятствует осуществлению государственной регистрации прав на основании заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов в некоторых случаях, например, когда заявления и документы представлены органом государственной власти или органом местного самоуправления, если договор купли-продажи заключается с органом государственной власти или местного самоуправления.

Если гражданин после внесения названной отметки изменил свое решение о возможности государственной регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, он вправе представить лично через МФЦ заявление о погашении указанной отметки.

Материал подготовлен пресс-службой
Управления Росреестра по Республике Карелия
#Росреестр #РосреестрКарелии

Контакты для СМИ
Пресс-служба Управления Росреестра по Республике Карелия
8 (8142) 76 46 06
Bulavtseva@rosreg.karelia.ru
185910, г. Петрозаводск, ул. Красная, д. 31