**Безопасность при сделках с недвижимостью**

На что обратить внимание для защиты своих интересов при купле-продаже и других операциях в сфере недвижимого имущества?

Стоит поинтересоваться объектом ваших интересов – прежде всего информацией о нем на портале Росреестра <https://rosreestr.ru>.

Сервисы Росреестра доступны, содержат четкие пошаговые инструкции для того, чтобы узнать об изменениях характеристик объектов недвижимости, о регистрации наложения или прекращения арестов и обременений права и так далее.

Заметим, в соответствии с законом органы государственной власти и местного самоуправления обязаны направлять в Росреестр документы для внесения сведений в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в случае принятия ими решений (актов), которые содержат значимые характеристики объектов недвижимости. В том числе актуальные для безопасности сделок сведения, например, об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, о переводе жилого помещения в нежилое.

Такие же обязанности есть и у органов охраны объектов культурного наследия, операторов федеральной информационной адресной системы, органов ЗАГС, судов.

Особая бдительность необходима в случаях, когда недвижимость имеет запутанную историю – многократно продавалась, дарилась, оспаривалась в суде.

Должна насторожить покупателя и чересчур низкая цена недвижимости.

По статистике, на вторичном рынке жилья около пяти процентов сделок проходят с участием граждан, которые наблюдаются в психоневрологических или наркологических диспансерах.

Нужно проверить, имеется или нет отношении такого участника сделки решение суда о признании его недееспособным или ограниченно дееспособным. Если да, то сделка может проходить только с разрешения органа опеки.

Если вы намереваетесь подавать на госрегистрацию в электронном виде заявление и документы, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), имейте в виду следующее.

13 августа 2019 г. вступил в силу Федеральный закон от 02.08.2019 № 286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Он установил необходимость представления гражданином заявления о внесении в ЕГРН специальной отметки о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП.

Такое заявление подается собственником в форме документа на бумажном носителе при личном обращении в орган регистрации прав или направляется по почте. Оно может быть подано как в отношении одновременно всех объектов недвижимости, принадлежащих гражданину, так и в отношении любого из них.

Если в ЕГРН не внесена отметка (запись) о таком заявлении, следует возврат без рассмотрения поступившего заявления и прилагаемых к нему документов на принадлежащий гражданину объект недвижимости, представленных в форме электронных документов, подписанных УКЭП.

Далее, с первого ноября 2019 года начала действовать норма того же закона от 02.08.2019 № 286-ФЗ, дополнившая Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» статьей 36.2.

Суть в том, что если в отношении принадлежащих гражданину объектов недвижимости подаются заявления и документы в электронной форме, подписанные УКЭП, орган регистрации прав обязан уведомить об этом гражданина.

Уведомления направляются либо на адрес электронной почты, либо по телефону (контакты правообладателя недвижимости содержатся в ЕГРН). Эта норма действует независимо от наличия отметки в ЕГРН о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП.

Не стоит забывать и о такой мере защиты как заявление о личном участии.

Напомним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) на принадлежащие вам объекты недвижимости без вашего личного участия (или вашего законного представителя) подается собственником лично по каждому объекту недвижимого имущества, в отношении которого надо внести данную запись.

Наличие в ЕГРН подобной записи служит основанием для возврата без рассмотрения документов, которые подаются не только третьими лицами по нотариально удостоверенной доверенности, но и нотариусами.

Право внести такую запись актуально для всех граждан, но особенно для людей, которых можно отнести к незащищенным слоям населения (одинокие престарелые граждане и пенсионеры; инвалиды и участники войны; инвалиды I и II группы; дети-сироты, выпускники детских домов и школ-интернатов и другие).

Популярность этого способа обезопасить свою недвижимость подтверждается статистикой. В 2019 году число таких заявлений о личном участии по сравнению с соответствующим периодом 2018 года выросло в пять раз.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области**