

## **Как уберечься от мошеннических действий с объектом недвижимости**

Перед покупкой объекта недвижимости потенциальный покупатель может запросить и получить информацию об этом объекте на сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), в офисе Росреестра, Кадастровой палаты или в многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

Также на сайте Росреестра можно воспользоваться электронным сервисом «Предоставление справочной информации об объектах недвижимости в режиме online и бесплатно получить общедоступные сведения о характеристиках объекта недвижимости, о наличии зарегистрированных прав и ограничений (обременений) прав на объекты недвижимости. Собственник, в случае опасений за принадлежащие ему объекты недвижимости, может обратиться в офис Росреестра с заявлением о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на такой объект недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя).

### **Как получить справочную информацию об объекте недвижимости**

Электронной услугой «Предоставление справочной информации об объектах недвижимости в режиме online можно воспользоваться на сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), если вам необходимо получить актуальную информацию об объекте недвижимости: описание объекта, его адрес, сведения о наличии или отсутствии зарегистрированных прав, ограничений или обременений прав.

Поиск информации осуществляется по одному из критериев: кадастровому номеру, условному номеру, адресу, номеру государственной регистрации права, ограничения (обременения) права. Если право, ограничения (обременения) права на объект недвижимости зарегистрированы, сервис позволяет узнать информацию о виде права, ограничения (обременения) права, дате и номере государственной регистрации. Услуга предоставляется заявителю бесплатно в режиме реального времени.

### **На что следует обратить внимание при покупке объекта недвижимости**

Продавцом должны быть представлены документы-подлинники (например, договора) или надлежащим образом заверенные копии (например, акта органа местного самоуправления), на основании которых ему принадлежит отчуждаемый объект недвижимости. Покупателю следует обратить внимание на частую перепродажу объекта недвижимости. Если объект недвижимости продают по доверенности, то важно удостовериться, что сам собственник действительно изъявляет такое желание.

Чтобы установить факт принадлежности объекта недвижимости продавцу, можно получить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Если сведений об объекте нет в ЕГРП, целесообразно настаивать на получении справки из органа, который осуществлял регистрацию прав до начала деятельности на территории соответствующего субъекта Российской Федерации учреждения юстиции по регистрации (например, в отношении жилых помещений информацию может предоставить ОТИ/БТИ). На сайте Росреестра размещены сведения об учреждениях юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и дате начала их деятельности.

### **Как получить сведения из ЕГРП**

Общедоступные сведения из ЕГРП можно получить на сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) в разделе «Электронные услуги». Запрос также можно направить почтовым отправлением в офис Росреестра или Кадастровой палаты, а также представить лично в офис Росреестра,

Кадастровой палаты или МФЦ.

К общедоступным сведениям относятся: сведения (выписка) о зарегистрированных правах на объект недвижимости и сведения о переходе прав на объект недвижимости. В выписке из ЕГРП содержится описание объекта недвижимости, информация о зарегистрированных правах на него, наличии ограничений (обременений) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении объекта недвижимости и отметках о возражении в отношении зарегистрированного права на него.

В выписке из ЕГРП, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, также указываются сведения об ипотеке и наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов и участников долевого строительства.

Сведения о переходе прав на объект недвижимости содержат информацию о каждом правообладателе объекта недвижимости в очередности согласно записям ЕГРП о регистрации перехода прав от одного лица к другому, а также о виде права, зарегистрированного за каждым правообладателем, дате, номере и основании государственной регистрации права, прекращения права.

### **Как наложить запрет на совершение регистрационных действий с объектом недвижимости без личного участия собственника**

Если Вы опасаетесь за принадлежащие Вам на праве собственности объекты недвижимости, вы можете обратиться в офис Росреестра, Кадастровой палаты или МФЦ с заявлением о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие Вам объекты недвижимости без Вашего личного участия или участия Вашего законного представителя. В этом случае в ЕГРП вносится запись о таком заявлении.

Для Вашего удобства заявление может быть представлено в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя *(о доступности возможности представления документов в электронном виде уточните на сайте Росреестра или у специалиста в офисе Росреестра, Кадастровой палаты и МФЦ).*

Наличие в ЕГРП записи о невозможности государственной регистрации является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости.

Запись в ЕГРП о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) не препятствует государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права, если основанием для государственной регистрации права по заявлению иного лица является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об исполнительном производстве», и в иных случаях, установленных другим федеральным законом.

Запись в ЕГРП о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) погашается на основании:

- заявления собственника (его законного представителя) об отзыве ранее представленного заявления о невозможности государственной регистрации;

- вступившего в законную силу судебного акта;
- решения государственного регистратора (без заявления собственника, его законного представителя) одновременно с государственной регистрацией перехода, прекращения права собственности указанного собственника.