****

**22.03.2023**

**Способы защиты прав при сделках с недвижимостью.**

 К сожалению, встречаются случаи мошенничества при покупке, продаже и аренде недвижимости. Для того чтобы уберечь себя и свою собственность, необходимо знать основные доступные методы защиты и своевременно их применять.

 Первый и самый простой способ защиты собственником недвижимости своих прав это подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащую ему недвижимость без его участия. Такое заявление подается собственником объекта недвижимости. Заявление может быть предоставлено в форме бумажных документов в любом из отделов ОГКУ «ТО МФЦ», либо в электронной форме на портале Госуслуг или в личном кабинете на сайте Росреестра. В Единый государственный реестр недвижимости будет внесена запись о таком заявлении, и документы, поданные без личного участия правообладателя (например, по доверенности), будут возвращены регистрирующим органом заявителю без рассмотрения. За внесение таких сведений в ЕГРН плата не взимается.

 В случае, если вы приобретаете недвижимость - необходимо внимательно изучить документы продавца, на основании которых он стал собственником продаваемой им недвижимости. Кроме того, можно попросить продавца предоставить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, что также поможет удостовериться, что продавец является собственником недвижимости и позволит узнать о существующих обременениях объекта недвижимости или ограничениях прав правообладателя (например, об арестах).
 Еще перед сделкой нужно установить наличие или отсутствие общей совместной собственности супругов на отчуждаемый объект недвижимости. В настоящее время при совместной собственности супругов переход права собственности по сделке регистрируется и без согласия супруга или супруги, но такая сделка в последующем может быть оспорена в суде не давшей согласие стороной. Поэтому, при покупке, целесообразно будет потребовать от продавца нотариальное согласие супруга или супруги на отчуждение совместно нажитой недвижимости.
 Ну и, конечно же, стоит уделить пристальное внимание способу расчетов по сделке при продаже недвижимости. Для соблюдения баланса интересов между продавцом и покупателем можно положить деньги в банковскую ячейку или на депозит нотариусу. В случае, если расчет по сделке осуществляется частями (например, часть суммы оплачивается покупателем до осуществления государственной регистрации права, а оставшаяся сумма после ее осуществления) не стоит отказываться от такого защитного механизма, как залог в силу закона. При рассрочке платежа одновременно с заявлением о переходе права собственности стороны сделки подают заявление о государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона. В ЕГРН будет внесена запись о наличии залога (ипотеки), и чтобы ее прекратить, сторонам сделки нужно будет еще раз обратиться в регистрирующий орган с соответствующим заявлением.

Татьяна Бойчик

специалист-эксперт Молчановского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области