**Вопросы и ответы**

1. **Как владельцу недвижимости защититься от мошеннических действий с объектом недвижимости, в том числе подделки документов при сделках с недвижимостью**

Поскольку Росреестр занимается оформлением прав на недвижимость, ведомство рекомендует обратить внимание на основные моменты, которые помогут добропорядочным гражданам при покупке недвижимости уберечься от мошенников. Кроме того, Росреестр может дать несколько простых советов собственникам жилья, как защитить свою недвижимость от мошеннических действий.

Во-первых, каждый владелец недвижимого имущества может ***подать заявление в Росреестр о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии.*** При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим лицом.

Заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать в электронном виде в личном кабинете Росреестра (сервис расположен на главной странице сайта ведомства). Обратиться с таким заявлением также можно лично в любой офис Федеральной кадастровой палаты и МФЦ (независимо от региона нахождения недвижимости). Например, гражданин владеет квартирой в Твери, но в настоящее время живет в Барнауле. В этом случае он может запретить распоряжаться своим имуществом без личного присутствия из Барнаула.

Такая мера, предусмотренная федеральным законом
«О государственной регистрации недвижимости», направлена на защиту прав собственников недвижимости. В частности, предоставление возможности запрета сделок с имуществом без личного участия ее собственника, направлено на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности.

Во-вторых, покупателю недвижимости стоит обратить внимание на несколько моментов, которые должны заставить его насторожиться.

Так, ***до совершения сделки лучше всего получить выписку об объекте из ЕГРН.***

Кроме того, при планировании покупки недвижимости стоит ***проверить историю объекта и документов в случае возникновения следующих ситуаций****:*

* Квартиру продают по доверенности. И в этом случае также необходимо удостовериться, что собственник на самом деле хочет продать квартиру. Можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты.
* Покупателю предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии. В этом случае документы могут оказаться поддельными и настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается.
* Если покупателю не предоставляют оригиналы документов или продают по доверенности – надо постараться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, при этом удостовериться, что он говорит именно с тем, на кого оформлена недвижимость.
* Если покупателя торопят с подписанием документов. Или квартира продается намного меньше обычной рыночной цены без достаточных для этого оснований.
* И, наконец, покупателя должен насторожить тот факт, что квартира сменила несколько владельцев за короткий срок.

Росреестр рекомендует принять дополнительные меры по проверке истории объекта недвижимости до заключения сделки.

1. **Что делать, если объект недвижимости зарегистрировали с ошибкой**

Ошибки могут быть ***техническими или реестровыми*** в зависимости от этапа, на котором произошло искажение информации.

***Техническую ошибку*** (опечатку, грамматическую или арифметическую ошибку) может допустить работник Росреестра в процессе внесения записей в ЕГРН. Тогда данные ЕГРН будут отличаться от сведений в документах, которые были представлены на кадастровый учет или регистрацию прав. Среди самых распространенных технических ошибок – неправильные фамилии, имена и отчества правообладателей и адреса объектов недвижимости.

Если исправление технической ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права собственности, она исправляется по решению государственного регистратора прав, то есть самим ведомством.

Несоответствие в записях могут выявить госслужащие самостоятельно, либо заинтересованное лицо направит заявление об исправлении технической ошибки. Решение об исправлении технической ошибки также может быть принято судом. Во всех случаях техошибка исправляется Росреестром в течение 3 дней после поступления соответствующей информации. Росреестр уведомляет об этом все заинтересованные стороны в течение 3 рабочих дней со дня исправления технической ошибки.

Заявление об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН можно подать через МФЦ или офисы Кадастровой палаты, направить в Росреестр по почте. Кроме того, можно воспользоваться электронным сервисом на официальном сайте Росреестра или возможностями «Личного кабинета правообладателя».

В случае если недостоверные сведения содержались в документах, которые представлены на кадастровый учет или государственную регистрацию прав, и были воспроизведены в ЕГРН, имеет место ***реестровая ошибка.*** Например, кадастровый инженер неправильно определил границы участка или площадь здания. В результате границы одного участка «наехали» на границы другого участка, а площадь индивидуального жилого дома не соответствует действительности. Если исправление реестровой ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права собственности, это тоже может быть сделано по решению государственного регистратора прав.

Чтобы исправить реестровую ошибку, необходимо запускать процедуру внесения изменений в сведения ЕГРН в связи с исправлением реестровой ошибки. Для этого требуется собрать необходимый пакет документов (межевой план, технический план, акт обследования, и т.д.) и подать через МФЦ, офисы Кадастровой палаты или направить в Росреестр по почте.

Документы, содержащие необходимые для исправления реестровых ошибок сведения могут поступить в Росреестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия (без участия гражданина), в случае если ошибка содержалась в таких документах. Решение об исправлении реестровой ошибки также может быть принято судом. Во всех случаях реестровая ошибка исправляется Росреестром в течение 5 дней после поступления соответствующих документов.

Если исправление технической или реестровой ошибки влечет за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права собственности, ситуация может быть разрешена только в судебном порядке.

1. **Обязательное удостоверение у нотариуса сделок сделки с недвижимостью**

Нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, которая влечет возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, а только в случаях, определенных законом. Кроме того, обязательное удостоверение сделки может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение не требовалось.

Сейчас в соответствии с законодательством ***обязательного нотариального удостоверения требуют*** несколько видов сделок с недвижимостью.

1. ***Сделки по отчуждению (продаже, дарению и т.д.) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество****,* в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

2. Законодательство предусматривает обязательное нотариальное удостоверение ***сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки или доверительного управления, по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.***

3. По общему правилу ***подлежат нотариальному удостоверению доверенности:***

- на представление заявления на государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав и необходимых документов;

 - на совершение сделок, требующих нотариальной формы;

- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

4. ***Если заявление и документы на регистрацию сделки или на регистрацию права, ограничения или обременения права на ее основании представляются почтовым отправлением****,* то такая сделка также требует нотариального удостоверения. При этом должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке подлинность подписи заявителя на заявлении, а также в нотариальном порядке должна быть удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя как на представление документов на государственный кадастровый учет и регистрацию прав, так и подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку (если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимости или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право или ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности).

5. Нотариального удостоверения требуют ***договоры уступки прав требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке****,* а также ***соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.***

Регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов осуществляется в течение трех рабочих дней с даты приема или поступления в Росреестр заявления и указанных документов, а в случае поступления заявления и документов в электронном виде – в течение одного рабочего дня.

Государственный регистратор при получении документов проводит правовую экспертизу на предмет наличия или отсутствия установленных законодательством оснований для приостановления кадастрового учета или регистрации прав, а также для отказа в проведении этих процедур.

При этом в случае проведения регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Это определено Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости».

1. **Как оформить право собственности на объект долевого строительства**

Перечень документов, необходимых для оформления права собственности на объект долевого строительства определен государственным законом «О государственной регистрации недвижимости» и другими нормативными правовыми актами, регламентирующими эту процедуру.

По общим правилам для оформления права собственности на объект долевого строительства ***к заявлению о регистрации прав необходимо приложить документ, подтверждающий полномочия представителя участника долевого строительства*** (если с заявлением обращается не сам участник), а также ***документы, являющиеся основанием для проведения регистрации прав.***

***Поставка на кадастровый учет многоквартирного дома вместе со всеми расположенными в нем помещениями проводится по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на принятие решения о выдаче разрешения на ввод этого дома в эксплуатацию.*** Такой орган в электронном виде вместе с заявлением направляет в Росреестр документы, необходимые для проведения кадастрового учета, включая разрешение на ввод в эксплуатацию. Заявления и документы должны быть направлены в Росреестр уполномоченным органом в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия им решения о вводе данного дома в эксплуатацию.

Для оформления права собственности на объект долевого строительства ***необходимо представить подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по такому договору*** (после государственной регистрации он возвращается правообладателю). К документам, необходимым для проведения этой процедуры, также относится ***передаточный акт или другой документ о передаче объекта долевого строительства.***