

КАК ОБЕСПЕЧИТЬ НАДЕЖНУЮ ЗАЩИТУ СВОИХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

Планируя покупку недвижимости, многие обращаются за помощью к практикующим юристам, адвокатам или иным профессиональным участникам рынка недвижимости. При этом если нет возможности обратиться к профессионалам, необходимо помнить, что каждый может проверить определенную информацию и самостоятельно. Существует целый ряд сервисов Росреестра, которые доступны абсолютно всем. Так, до совершения сделки можно узнать историю объекта, запросив выписку о переходе прав на объект недвижимости через сайт Росреестра www.rosreestr.ru. Покупателя должно насторожить, если из документа следует, что объект сменил несколько владельцев за короткий срок. На сайте Росреестра также можно воспользоваться электронным сервисом "Справочная информация 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.

Если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) нет сведений об объекте, целесообразно получить справку из органа, который осуществлял регистрацию прав до начала деятельности на территории соответствующего субъекта Российской Федерации учреждения юстиции в сфере регистрации прав собственности (например, в отношении жилых помещений информацию может предоставить ОТИ или БТИ).

Внимательно следует отнестись и к изучению представляемых продавцом документов. В случае, если объект продают по доверенности, необходимо убедиться, что собственник на самом деле планирует продать данный объект. Проверить доверенность можно через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты www.reestr-dover.ru. У покупателя должны зародиться сомнения в законности сделки, если ему представляют только дубликаты или копии документов, а не оригиналы, поскольку настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается. Кроме того, опасным сигналом может послужить ситуация, когда продавцы торопят с подписанием документов или стоимость объекта намного меньше рыночной цены без достаточных для этого оснований.

Собственники, которые опасаются за свое недвижимое имущество или заметили подозрительную активность в отношении своего имущества могут осуществить следующие действия: можно обратиться в 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. Если недвижимость находится в другом регионе, такое заявление подается в Кадастровую палату. При подаче указанного заявления Управление Росреестра вносит соответствующую запись в ЕГРН. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим лицом. Дистанционные сделки, заверяемые электронной подписью, автоматически блокируются, если владелец объекта недвижимости лично и в письменном виде не санкционировал саму возможность ее проведения.