

## Как запретить сделки с недвижимостью без личного участия

Установление запрета на совершение сделок с недвижимостью без личного участия правообладателя (собственника) служит гарантией защиты собственника недвижимости от незаконного отчуждения недвижимого имущества.

Установить запрет на проведение сделок можно на любой объект недвижимости, поставленный на государственный кадастровый учет и права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Установленный собственником запрет будет требовать «личного участия» в сделке собственника или его законного представителя. Для физических лиц «законные представители» - это родители, усыновители, опекуны, попечители.

Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено три способа подачи заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия собственника:

1. При личном обращении правообладателя в офис многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.
2. Почтовым отправлением с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении. В таком случае подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.
3. В форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя посредством единого портала государственных и муниципальных услуг или официального сайта Росреестра.

После поступления данного заявления в Росреестр, сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия будут внесены в ЕГРН.

Наличие указанной записи является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права и обременения соответствующего объекта недвижимости.

Запрет действует бессрочно. Закон предусматривает три случая снятия установленного запрета: заявление собственника (или его законного представителя) об отзыве ранее установленного запрета; погашение регистратором при регистрации перехода права собственности и при личном участии собственника; вступившее в законную силу решение суда.

Начальник Межмуниципального отдела Управления Росреестра по  
Ярославской области К.В. Шилов

