**Главный специалист - эксперт отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и оговоров долевого участия в строительства Управления Росреестра по Томской области Телицина Галина Юрьевна расскажет о способах защиты прав при сделках с недвижимостью**

1. **Расскажите о такой возможности дополнительной защиты своего имущества от мошеннических действий как подача заявления без личного участия.**

Ответ: Снизить риск утраты права собственности в случае потери документов, долгосрочного отъезда или в случае, когда собственником недвижимости является престарелый гражданин, которого легче ввести в заблуждение, позволяет обращение собственника в Росреестр с заявлением о запрете осуществления регистрационных действий без его личного участия.

Руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова: «Каждый владелец недвижимого имущества может подать заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без его личного участия.

При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится 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 без личного участия собственника можно подать как лично в любом офисе многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг, так и в электронном виде через личный кабинет официального сайта Росреестра.

Однако существуют законодательно предусмотренные случаи, когда запрет осуществления регистрационных действий без личного участия собственника не действует – это случаи, когда недвижимость продаётся по решению суда или судебного пристава.

При необходимости, запись в ЕГРН о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника объекта недвижимости можно погасить по соответствующему заявлению собственника.

1. **С 01.03.2023 года изменен порядок получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости, в чем заключаются данные изменения.**

Ответ : С указанной даты нельзя получить выписку из ЕГРН с личными данными собственника без его согласия, то есть, орган регистрации прав больше не указывает фамилию, имя и отчество собственников недвижимости, если выписку заказывает посторонний человек.

Для того чтобы в выписке, полученной посторонним человеком, были указаны ФИО, дата рождения собственника – физического лица, собственником предварительно должно быть подано заявление установленной формы о возможности предоставления персональных данных.

Персональные данные гражданина, независимо от наличия в ЕГРН разрешающей записи, также предоставляются в составе выписки из ЕГРН лицам, указанным в части 13 статьи 62 настоящего Федерального закона (то есть имеющим право получения сведений ЕГРН ограниченного доступа), нотариусам, кадастровым инженерам, а также в отношении определенного объекта недвижимости:

1) лицам, которые наряду с указанным гражданином владеют недвижимым имуществом на праве общей собственности;

2) супругу (супруге) указанного гражданина;

3) лицам, являющимся правообладателями земельного участка, являющегося смежным по отношению к земельному участку, принадлежащему указанному гражданину (при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков);

4) собственнику объекта недвижимости в отношении гражданина, являющегося правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, при условии, что в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о расположении указанного объекта недвижимости на данном земельном участке;

5) собственнику земельного участка в отношении гражданина, являющегося правообладателем объекта недвижимости, расположенного на таком земельном участке, при условии, что в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о расположении указанного объекта недвижимости на данном земельном участке;

6) лицам, которые наряду с указанным гражданином владеют недвижимым имуществом на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, если запись о государственной регистрации договора аренды внесена в Единый государственный реестр недвижимости;

7) арендатору в отношении гражданина, являющегося арендодателем, и арендодателю в отношении гражданина, являющегося арендатором, если запись о государственной регистрации договора аренды, сторонами которого являются такие лица, внесена в Единый государственный реестр недвижимости;

8) нанимателю в отношении гражданина, являющегося наймодателем, и наймодателю в отношении гражданина, являющегося нанимателем, если запись о государственной регистрации найма жилого помещения внесена в Единый государственный реестр недвижимости;

9) обладателю сервитута или публичного сервитута, установленных применительно к объекту недвижимого имущества, в отношении гражданина, являющегося правообладателем такого объекта или лицом, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости;

10) правообладателю объекта недвижимого имущества или лицу, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, о гражданине, в пользу которого применительно к такому объекту установлен сервитут или публичный сервитут.

Остальные лица получить выписку из ЕГРН с данными правообладателя могут только через нотариуса, подтвердив наличие обстоятельств, достаточных для получения.

К таким обстоятельствам могут относиться:

1) наличие договора, сторонами которого являются заявитель и правообладатель, предметом которого является совершение работ (оказание услуг) в отношении объекта недвижимости;

2) наличие предварительного договора, сторонами которого являются заявитель и собственник объекта недвижимости, предметом которого является обязательство заключить в будущем договор об отчуждении такого объекта заявителю;

3) намерение заявителя обратиться в суд за защитой своего права на участие в приватизации объекта недвижимости;

4) намерение заявителя обратиться в суд за возмещением причиненного ущерба его личности или имуществу, если для возмещения такого ущерба необходимы сведения об объекте недвижимости и о его правообладателе либо о лице, в пользу которого зарегистрированы ограничения или обременения в отношении данного объекта;

5) наличие оснований для предъявления заявителем иска к правообладателю, в том числе иска о взыскании с правообладателя объекта недвижимости денежных средств в связи с наличием у него задолженности по уплате платежей, связанных с использованием данного объекта;

6) наличие у заявителя предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований для обращения взыскания на принадлежащий правообладателю на праве собственности объект недвижимости.

1. **На что еще следует обратить внимание при покупке недвижимости (рассказываю о необходимости получения «свежей выписки из ЕГРН» с целью увидеть актуальную информацию в отношении объекта недвижимости (в частности наличие арестов/запретов); про необходимость предоставления согласия супруги(а), а именно озвучиваю информацию, что в случае не предоставления такого согласия, при его необходимости, в ЕГРН вносится отметка, о том что данный документ не был предоставлен. Делаю акцент на то, что данную отметку впоследствии убрать невозможно).**

Если останется время можно озвучить информацию о необходимости внесения в ЕГРН информации о СНИЛСа, а также рассказать о бесплатной государственной регистрации ранее возникшего права.