



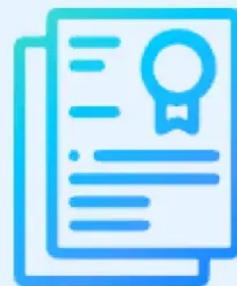
Росреестр



**Росреестр разъяснил механизм  
проверки законности сделок  
с недвижимостью**



Росреестр в связи с участвовавшими сообщениями СМИ о случаях мошенничества с жильём разъяснил **механизм правовой экспертизы сделок с недвижимостью и основные меры по защите имущественных прав граждан.**



Напомним, что государственная регистрация прав осуществляется на основании Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и носит заявительный характер



## Ответственность заявителя

Заявитель при подаче документов на регистрацию подтверждает, что:

- ✓ указанные в заявлении **сведения достоверны;**
- ✓ представленные **документы и сведения в них достоверны** и соответствуют требованиям законодательства РФ;
- ✓ ему **известно о возможности привлечения к ответственности** (в том числе уголовной) за представление поддельных документов

### **Важно!**

Закон 218-ФЗ **не предполагает личного общения государственного регистратора прав со сторонами сделки**, поскольку документы на регистрацию поступают либо из МФЦ, либо в электронном виде.





## Регистратор фиксирует юридический результат сделки

В рамках проверки законности сделки государственный регистратор выясняет, **есть ли основания для ее приостановления**



Порядок процедуры установлен Административным регламентом (приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 №278).  
Исключение - нотариально удостоверенные сделки.

### Проверяются:

- ✓ право- и дееспособность сторон;
- ✓ ограничения права и обременения объекта (ипотека, аренда, рента, арест по решению суда и т.д.);
- ✓ действительно ли продавцу принадлежит объект недвижимости и др.

### Важно!

Покупая недвижимость, нужно понимать, что государственный регистратор не присутствует ни при заключении договора купли-продажи, ни при подаче такого договора на регистрацию.

Его задача - **провести правовую экспертизу уже заключенного договора на его соответствие требованиям законодательства.**



## Проверка право- и дееспособности сторон



Росреестр **не уполномочен на проверку психического здоровья сторон сделок.** В то же время, согласно ст. 29 ГК РФ, суд может признать недееспособным человека, который из-за психического расстройства не понимает значения своих действий. В этом случае над ним устанавливается опека, а сделки от его имени совершает опекун.



После того, как **решение суда вступило в силу, в Росреестр поступает копия решения.**

Далее информация о признании человека недееспособным вносится в ЕГРН. Государственный регистратор проверяет наличие этих сведений в ЕГРН и принимает решение по каждой конкретной сделке.

### **Важно!**

Регистратор **не уполномочен проводить криминалистическую экспертизу, выяснять подлинность представленных документов и подписей сторон сделки.** Не вправе оценивать их мотивы и подменять собою правоохранительные и судебные органы.





## Приостановление регистрации из-за подложных документов



Государственный регистратор **вправе принять решение о приостановлении регистрации прав**, если документы оказались подложными или указанные в них сведения - недостоверными.



Для подтверждения подлинности документов или достоверности сведений он **запрашивает дополнительную информацию** в органах власти и организациях, издавших соответствующий документ.

### **Важно!**

Если подтвердится, что представленный **документ является поддельным**, информация об этом направляется в правоохранительные органы.