

Безопасность при сделках с недвижимостью

- Как проблема безопасности отразилась в новом законе "О государственной регистрации недвижимости"?

В соответствии с законом 218-ФЗ создан Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Данные реестра хранятся в надежной электронной базе с высокой степенью защиты и многократным резервным копированием.

Новый закон обязывает органы государственной власти и местного самоуправления, суды и нотариусов направлять в ЕГРН сведения, необходимые для учета и государственной регистрации, что в итоге повышает безопасность сделок.

- Какие меры безопасности предусматривает закон для самих собственников?

У гражданина было и осталось право подать заявление «о личном участии» - то есть, о внесении в государственный реестр записи о невозможности проведения любых действий с его недвижимостью без его личного участия. Есть такая запись в ЕГРН – значит, есть основание для возврата без рассмотрения любого заявления, представленного на регистрацию прав иным лицом.

Право внести такую запись особенно актуально для людей, которых можно отнести к незащищенным слоям населения (одинокие престарелые граждане и пенсионеры; инвалиды и участники войны; инвалиды I и II группы; дети-сироты, выпускники детских домов и школ-интернатов и другие).

Отозвать запись закон позволяет опять-таки исключительно по заявлению самого собственника или его законного представителя.

- Какие возможности для безопасности операций с недвижимостью дают информационные ресурсы?

Прежде всего через интернет следует обратиться к Единому государственному реестру недвижимости. Вы можете заказать выписку об объекте недвижимости, но не только ее. Важна и выписка из ЕГРН о переходе прав на объект. Она представит всю цепочку собственников и время действия их права собственности на квартиру. Две этих выписки, вместе проанализированные, могут дать представление о «чистоте» объекта недвижимости. Наиболее частый повод обеспокоиться – многократный переход права за короткое время. Причиной такой аномалии может оказаться проблема в оформлении документов, порок (строительный, отделочный и т. д.) самой квартиры.

Не лишне бывает поинтересоваться «чистотой» продавца – в плане возбуждения в его отношении исполнительных производств. Если такой факт имеет место, соответственно, может быть арестована недвижимость продавца.

Информация об этом содержится на официальном сайте Управления Федеральной службы судебных приставов.

Подобная информация содержится и на официальных сайтах судов, в разделе "Судебное делопроизводство".