



## Росреестр опроверг сообщения СМИ о непроведении ряда проверок в ходе правовой экспертизы сделок

Управление Росреестра по Челябинской области информирует об официальной позиции ведомства. Росреестр разъясняет механизм проведения правовой экспертизы документов, поступающих на государственный кадастровый учет и регистрацию прав на объекты недвижимости, в связи с сообщениями СМИ о том, что ведомство якобы «может пропустить опасную сделку».

В частности, на днях СМИ со ссылкой на юристов сообщили, что Росреестр при регистрации сделки с недвижимостью не проверяет психическое состояние продавца, живы ли стороны сделки, а также не было ли нарушено право преимущественной покупки недвижимости другим собственником.

Как сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра **Алексей Бутовецкий**, сведения о том, что ведомство не проводит проверку факта смерти гражданина – участника сделки, не соответствуют действительности.

*«Факт смерти гражданина проверяется государственным регистратором прав в каждом случае посредством направления запроса в Единый государственный реестр ЗАГС о предоставлении сведений о государственной регистрации смерти. При этом используется единая система межведомственного электронного взаимодействия. Указанная проверка проводится в течение 2 рабочих дней в пределах срока осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав»,* - сказал он, добавив, что данная норма установлена положениями части 10.1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ.

Информация о том, что Росреестр не проверяет, не было ли нарушено право преимущественной покупки другим собственником, также не соответствует действительности. Как отметил **статс-секретарь – заместитель руководителя ведомства**, при проведении правовой экспертизы документов государственный регистратор прав такую проверку осуществляет.

*«Она проводится в случаях, если подобная сделка не удостоверена нотариусом. Если же регистрация прав происходит на основании нотариально удостоверенного документа, проверка такой сделки государственным регистратором не проводится (часть 2 статьи 59 Закона № 218-ФЗ). В этом случае соблюдение права преимущественной покупки при совершении сделки, а также фактическое извещение остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу проверяется нотариусом»,* - сказал он.

Что касается проверки психического здоровья сторон сделок, то Росреестр не уполномочен ее совершать. В то же время в ходе правовой экспертизы сделок ведомство осуществляет проверку право- и дееспособности сторон.

Как пояснил **Алексей Бутовецкий**, признание гражданина недееспособным или ограниченно дееспособным осуществляется только в судебном порядке. После того, как решение суда вступило в законную силу, суд направляет в Росреестр копию соответствующего решения. Далее информация о признании человека недееспособным или ограниченно дееспособным вносится в ЕГРН. В ходе регистрации прав государственный регистратор проверяет наличие соответствующей информации в ЕГРН и на основе полученных данных принимает решение по каждой конкретной сделке.

К примеру, согласно статье 29 ГК РФ, если суд признал человека недееспособным в силу психического расстройства, то над ним устанавливается опека, а сделки от его имени совершает опекун. Кроме того, согласно статье 30 ГК РФ, если суд ограничил в дееспособности человека из-за пристрастия к азартным играм, злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами, то над ним устанавливается попечительство. Он вправе самостоятельно совершать мелкие бытовые сделки, но другие сделки разрешены лишь с согласия попечителя.

---

Для того чтобы сделка прошла успешно перед направлением пакета документов в Управление Росреестра по Челябинской области также рекомендуем собственникам, желающим продать имущество - к примеру объект жилой недвижимости, заблаговременно озаботиться следующими моментами:

1. Если вы не можете присутствовать на сделке, вам заранее необходимо оформить нотариальную доверенность на продажу квартиры, а также на представление документов в Росреестр на государственную регистрацию.

2. Если среди собственников продаваемой квартиры есть лица, находящиеся под опекой и попечительством (например, несовершеннолетние граждане, совершеннолетние недееспособные граждане, граждане, признанные ограниченно дееспособными), нужно запросить разрешение органов опеки и попечительства на заключение договора купли-продажи.

3. Если в продаваемой квартире кто-то прописан, стоит заранее урегулировать с покупателем вопрос о сроках снятия с регистрационного учета. Это можно сделать на портале Госуслуг, или обратившись в МФЦ. После этого там же необходимо заказать выписку из домовой книги - она позволит потенциальному покупателю убедиться, что на жилплощади никто не прописан. Срок давности выписки должен быть не более 30 календарных дней.

4. Если квартира была приобретена в браке, она является совместно нажитым имуществом. В этом случае при отсутствии нотариально удостоверенного согласия супруга на продажу квартиры в ЕГРН будет внесена соответствующая отметка. Впоследствии такая сделка может быть оспорена в судебном порядке супругом, который не дал согласие.

**Материал подготовлен пресс-службой  
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области**