**ЗАПРЕТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ БЕЗ ЛИЧНОГО УЧАСТИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ**

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предоставляет возможность собственнику недвижимости запретить сделки с недвижимым имуществом без личного его участия. Данная мера направлена на защиту прав собственников, а также на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых различными посредниками (в том числе действующими по доверенности).

Каждый владелец недвижимого имущества может подать заявление о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии. Для этого необходимо обратиться в Росреестр с заявлением о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие объекты недвижимости без личного участия правообладателя или участия законного представителя. В этом случае в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) вносится запись о таком заявлении.

Заявление может быть подано лично через  офис МФЦ , а можно направить его посредством почтового отправления. В случае представления заявления посредством почтового отправления подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя.

Наиболее удобный способ подачи заявления в форме электронного документа через Портал госуслуг либо на сайте Росреестра.

В срок не более пяти рабочих дней со дня приема такого заявления, информация о невозможности государственной регистрации права (перехода, ограничения, прекращения и т.д.) на принадлежащие вам объекты недвижимости без личного участия или участия законного представителя вносится в ЕГРН. Указанная запись вносится в ЕГРН без уплаты государственной пошлины.

Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия также отражаются в выписке из ЕГРН на объект недвижимого имущества.

Наличие в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости.

Запись в ЕГРН о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя)  не препятствует осуществлению государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости, если основанием для государственной регистрации права является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об исполнительном производстве», а также иных случаях, установленных федеральными законами.

Запись в ЕГРН о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) погашается на основании:

* заявления собственника (его законного представителя) об отзыве ранее представленного заявления о невозможности государственной регистрации;
* вступившего в законную силу судебного акта;
* решения государственного регистратора прав (без заявления собственника, его законного представителя) одновременно с  осуществляемой при личном участии собственника государственной регистрацией перехода, прекращения права собственности указанного собственника.