**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР) ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

454048г.Челябинск, ул.Елькина, 85



Мошенники не смогут использовать отмену «зеленок» и другие

изменения по регистрации сделок с недвижимостью

**Еманжелинский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в очередной раз дает разъяснения по поводу предположений, что к совершению мошеннических действий с недвижимостью может привести прекращение выдачи так называемых «зеленок», а также возможность зарегистрировать право собственности в любом регионе.**

В связис возникающими у граждан, которые покупают или продают жилье, опасениями, что ряд новшеств в сфере госрегистрации недвижимости могут быть на руку мошенникам, Еманжелинский отдел Управления Росреестра по Челябинской области дает следующие разъяснения.

Порой возможность совершения мошеннических действий с недвижимостью граждане связывают с тем, что в настоящее время прекращена выдача на руки собственникам так называемых «зеленок», а также с тем, что документы на регистрацию перехода права собственности возможно представить в любом регионе России. Однако это мнение вызвано незнанием полной процедуры проведения государственной регистрации и является поверхностным. На деле представить документы на регистрацию сделки в другом регионе независимо от места нахождения объекта недвижимости (экстерриториальный принцип) может только лицо, имеющее право на распоряжение этим объектом недвижимости, наличие такого права будет проверено Управлением Росреестра в ходе правовой экспертизы. Причем при личном обращении за госрегистрацией физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а его представитель – нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия.

К иным способам, например, к представлению заявлений и документов посредством отправления в электронной форме, законодательство также предъявляет ряд особых требований: все документы обязательно должны быть подписаны электронной цифровой подписью участников сделки, сама подпись в удостоверяющих центрах выдается при наличии паспорта. Заявление и документы на регистрацию перехода права собственности возможно представить даже почтовым отправлением, но в данном случае подлинность подписи заявителей должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а сделка (договор) и доверенности – удостоверены нотариусом.

Что касается получения собственниками свидетельств, именуемых «зеленками», то они так же как и выдаваемые в настоящее время вместо них выписки изЕдиного государственного реестра недвижимости (ЕГРН) отражают ситуацию только на момент осуществления госрегистрации. Именно этот факт, случалось, использовали мошенники, предъявляя при сделке ранее выданную «зеленку», в то время как недвижимость могла находиться под арестом или у нее уже давно сменился собственник. Специалисты Управления Росреестра при проведении правовой экспертизы в регистрации такой сделки отказывали, но мошенники могли запросить у доверчивых покупателей аванс или заполучить деньги каким-либо другим способом. Указанные документы – свидетельство и выписка – ни в коем случае не заменяют основных правоустанавливающих документов: договоров, судебных актов, свидетельств о праве на наследство и т.д. Поэтому, мы всегда рекомендуем покупателям при приобретении недвижимости заказывать выписку из ЕГРН накануне сделки.

Очень важно гражданам проявлять осторожность и не передавать удостоверения личности третьим лицам, внимательно читать тексты всех подписываемых ими документов, в том числе изучать перечень полномочий своего представителя в доверенностях. Также напоминаем, что для защиты от действий мошенников у собственников недвижимости имеется право подать заявление о внесении в государственный реестр записи о невозможности проведения любых действий с его недвижимостью без его личного участия. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на регистрацию прав иным лицом, действующим от имени собственника по доверенности.

*Еманжелинский отдел Управления Росреестра*

*по Челябинской области*