**Как запретить сделки с недвижимостью без личного участия**

Установление запрета на совершение сделок с недвижимостью без личного участия правообладателя (собственника) служит гарантией защиты собственника недвижимости от незаконного отчуждения недвижимого имущества.

Установить запрет на проведение сделок можно на любой объект [недвижимости](http://advokat-kozhevnikov.ru/uslugi/yurist-po-nedvizhimosti-v-novosibirske/), поставленный на государственный кадастровый учет и права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее –ЕГРН).

Установленный собственником запрет будет требовать «личного участия» в сделке собственника или его законного представителя. Для физических лиц «законные представители» - это родители, усыновители, опекуны, попечители.

Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено три способа подачи заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия собственника:

1. При личном обращении правообладателя в офис многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.

 2. Почтовым отправлением с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении. В таком случае подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

3. В форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя посредством единого портала государственных и муниципальных услуг или официального сайта Росреестра.

После поступления данного заявления в Росреестр, сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия будут внесены в ЕГРН.

Наличие указанной записи является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права и обременения соответствующего объекта недвижимости.

Запрет действует бессрочно. Закон предусматривает три случая снятия установленного запрета: заявление собственника (или его законного представителя) об отзыве ранее установленного запрета; погашение регистратором при регистрации перехода права собственности и при личном участии собственника; вступившее в законную силу решение суда.

Начальник Межмуниципального отдела Управления Росреестра по Ярославской области К.В. Шилов