**Как проверить дееспособность участника сделки с недвижимостью**

 При заключении сделок с недвижимостью, будь то продажа жилья, обмен квартиры или сделок, направленных на безвозмездное получение выгоды, стороны обязательно должны понимать свои действия и осознавать их последствия, то есть быть**дееспособными.**Покупка квартиры у человека, который в силу возраста или психического состояния не руководит своими действиями и не понимает их значения, к примеру, может обернуться для покупателя судебным разбирательством или потерей денежных средств.
 Сделки, заключенные с правообладателем, признанным недееспособным, без согласия попечителя (опекуна) или надлежащего оформления, могут быть признаны недействительными. При этом дееспособный участник сделки будет обязан возместить причиненный ущерб, если суд установит, что тот знал или должен был знать о недееспособности другой стороны.
 Для защиты имущественных сделок Росреестр рекомендует запросить специальную выписку из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

 Получить такую выписку могут:

 - сами правообладатели или их законные представители;
- физические лица, имеющие нотариально удостоверенную доверенность;
- залогодержатели в отношении объектов недвижимости, которые находятся у них в залоге или права на которые предоставлены им в залог;
- руководители, заместители руководителей федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов или органов местного самоуправления, а также многофункциональных центров в целях предоставления государственных или муниципальных услуг;
- суды, правоохранительные органы, судебные приставы-исполнители, органы прокуратуры Российской Федерации;

- лица, имеющие право на наследование недвижимого имущества правообладателя по завещанию или по закону;

- арбитражные управляющие и их доверенные лица.
  Сведения предоставляется в форме электронного документа или на бумажном носителе (по указанию заявителя в запросе). Юридическая сила двух видов выписок одинакова.

 Стоимость онлайн-документа, заверенного электронной подписью, для физических лиц составляет 940 рублей, на бумажном носителе – 2 200 рублей.
 При отсутствии в ЕГРН сведений о недееспособности гражданина, но при наличии сомнений, специалисты Росреестра рекомендуют оформить сделку нотариально.На сегодняшний день сделки на условиях опеки, с несовершеннолетними лицами или гражданами, признанными недееспособными или  ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению. В таком случае на государственную регистрацию, помимо предусмотренных законодательством документов, необходимо предоставить:
 - документы, подтверждающие полномочия законных представителей недееспособных или ограниченно дееспособных;

- разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если отчуждаемое  жилье находится в собственности ограниченно дееспособных или недееспособных лиц;

- письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности;
- разрешение органа опеки и попечительства на дачу попечителями согласия гражданину, признанному недееспособным или ограниченно дееспособным;
- разрешение органа опеки и попечительства для получения разрешения на отказ от права преимущественной покупки, когда сособственником является недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин.
 Все документы с участием недееспособного правообладателя стороны сделки представляют нотариусу. Согласно ст. 59 218-ФЗ проверка законности нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется.