

## **Применение ст. 28.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»**

В настоящее время большое количество сделок с недвижимостью совершается по нотариально удостоверенной доверенности. Собственники, правообладатели оформляют доверенности на своих родственников, друзей, юридические лица на партнеров и прочих лиц на совершение сделок с недвижимым имуществом. Это может быть вызвано занятостью людей, нахождением за пределами города. Также, это случается, когда владелец жилья находится в преклонном возрасте или не имеет возможности участвовать в сделке по различным обстоятельствам.

Однако по многим причинам может возникнуть необходимость в отмене доверенности.

В последнее время участились случаи мошеннических действий с недвижимым имуществом. Зачастую возникают ситуации, когда, например:

- «черные риэлторы» обманным путем планируют лишить собственника его недвижимого имущества;
- граждане теряют личные документы (паспорт, документы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество);
- когда у гражданина есть основания полагать, что третьи лица могут злоупотребить своим правом на распоряжение чужой собственностью.

В связи с чем, собственники имущества, оформившие доверенность на распоряжение своим имуществом, обращаются к нотариусу с целью уведомить его о своем намерении отменить документ. Данная процедура предусматривает оплату государственной пошлины за оформление отмены доверенности, которая в соответствии со ст. 333.24. Налогового кодекса Российской Федерации и ст. 23 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» составляет 700 рублей.

Кроме известной всем процедуры отмены доверенности, законодательством предусмотрен очень хороший механизм, который позволяет обезопасить собственника от ситуации, когда его имущество продается без его согласия. Данная услуга предоставляется гражданам совершенно бесплатно.

Правообладатель объекта недвижимого имущества имеет право подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права без его личного участия в структурные подразделения Управления Росреестра по Волгоградской

области, филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра по Волгоградской области», а также любой из офисов МФЦ.

Реализация такого права происходит на основании ст. 28.1. Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации). При наличии данного заявления и после внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав (далее – ЕГРП) никто, кроме самого правообладателя не сможет совершить сделки с недвижимостью. То есть, данная мера исключает возможность подачи заявления о переходе права собственности на основании доверенности, а также защитит от мошеннических действий с недвижимостью. Стоит отметить, что внесение указанной записи в ЕГРП осуществляется бесплатно на основании соответствующего заявления правообладателя или его законного представителя. Единственное условие - данную запись можно внести только при наличии зарегистрированного права в ЕГРП.

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

Погасить запись в ЕГРП о невозможности государственной регистрации возможно только по заявлению самого правообладателя или его законного представителя об отзыве ранее представленного заявления, решения государственного регистратора, либо на основании вступившего в законную силу судебного акта.

Кроме того, в соответствии с п.1 ст. 28.1. Закона о регистрации предшествующий правообладатель недвижимого имущества, желающий оспорить переход права собственности, вправе подать в регистрирующий орган, любой из офисов МФЦ заявление о возражении в отношении зарегистрированного права нового собственника на отчужденную недвижимость.

Данная запись вносится в ЕГРП в течение 3 дней без уплаты государственной пошлины. Запись о возражении в отношении зарегистрированного права собственности при отсутствии иных причин, препятствующих государственной регистрации, не является основанием для приостановления государственной регистрации прав на объект недвижимости и отказа в ее проведении.

Главное назначение этой записи состоит в обеспечении предшествующему правообладателю возможности осуществления судебной защиты своего утраченного права собственности.

Отметка о наличии возражения отражается в ЕГРП не более трех месяцев. Это время предоставляется правообладателю для осуществления судебной защиты своего утраченного права собственности. По истечении трех месяцев и при неиспользовании права обращения в суд отметка погашается. Если исковое заявление все же подается в суд, то отметка о наличии возражения погашается с одновременным внесением в ЕГРП записи, указывающей на наличие заявленного в судебном порядке права требования.

До истечения трех месяцев запись о наличии возражения погашается также на основании заявления самого предшествующего правообладателя или на основании решения государственного регистратора в случаях, если:

- в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступило вступившее в законную силу решение суда, согласно которому право прекращено или установлено право иного лица либо в прекращении права отказано;

- в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступил вступивший в законную силу судебный акт о погашении этой записи;

- осуществлена государственная регистрация права на объект недвижимости, связанная с прекращением его существования, в том числе гибелью или уничтожением, образованием из него объектов недвижимости.

Таким образом, ст. 28.1. Закона о регистрации дает возможность защиты права собственности от мошеннических действий третьих лиц и обеспечения процесса восстановления прав, нарушенных в результате противоправного присвоения чужой собственности.

Главный специалист-эксперт ОРО(О)П

И.В. Орлова