



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

19.02.2015 № 14-исх/02357-ГЕ/15

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской Федерации

Государственный комитет по регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя, писем Росреестра от 29.12.2014 № 14-исх/15310-ГЕ/14 и Минэкономразвития России от 04.02.2015 № Д23и-323 по вопросу применения статьи 28.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Приложение на 7 л.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова

Исп. А.А. Невская
Тел. 526-77-77*22-83



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

04.02.2015 № ДДЗУ-323

На № _____ от _____

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Г.Ю. ЕЛИЗАРОВОЙ

О рассмотрении обращения
на № Д23-4801 от 29 декабря 2014 г.

Уважаемая Галина Юрьевна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев Ваше обращение по вопросу применения статьи 28.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в целях формирования единообразной практики регистрационной деятельности сообщает, что поддерживает позицию Росреестра, изложенную в письме от 29 декабря 2014 г. № 14-исх/15310-ГЕ/14.

Директор
Департамента недвижимости

Д.В. Мамонтов

С.В. Добрынин
8 (495) 6915192
Департамент недвижимости

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	<u>МИИ/00458</u>
Дата	<u>06.02.2015</u>
Листов	<u>1</u> Из <u>1</u>

Руководителю Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и
картографии

И.В. Васильеву

О разъяснении положения абзаца первого
пункта 1 статьи 28.1 Федерального закона от
21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной
регистрации прав на недвижимое имущество
и сделок с ним»

Уважаемый Игорь Владимирович!

Агентство, осуществляя функции конкурсного управляющего при банкротстве кредитных организаций, в целях обеспечения сохранности имущества должника, в том числе недвижимого, обращается в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) с заявлениями о наличии возражений в отношении зарегистрированных прав на объекты недвижимости.

В связи с этим в практике Агентства возник вопрос о толковании положения абзаца первого пункта 1 статьи 28.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации прав).

Согласно указанной норме *«запись о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносится в Единый государственный реестр прав на основании заявления лица, право собственности которого в Едином государственном реестре прав было зарегистрировано ранее (далее в настоящей статье – предшествующий правообладатель)»*.

В соответствии с подпунктом 6.2 пункта 6 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр в целях реализации своих полномочий имеет право давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности.

В связи с тем что в формулировке абзаца первого пункта 1 статьи 28.1 Закона о государственной регистрации прав содержится слово «ранее», обозначающее период времени до определенного момента, но не позволяющее определить начало периода, есть основания полагать, что все лица, право собственности которых было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав до момента перехода прав к действующему правообладателю, вправе подавать в Росреестр заявления о внесении записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости.

Вместе с тем при подаче указанного заявления одним из лиц, являвшимся ранее правообладателем недвижимого имущества, Росреестром было отказано во внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права со ссылкой на то, что согласно сведениям Единого государственного реестра прав, в силу зарегистрированного перехода права собственности на объект недвижимости, лицо уже не является предшествующим правообладателем.

Учитывая вышеизложенное, просим Вас разъяснить, кого следует понимать под *лицом, право собственности которого в Едином государственном реестре прав было зарегистрировано ранее*, в случае нескольких последовательных сделок купли-продажи недвижимого имущества: любого из лиц, которые ранее были зарегистрированы в качестве правообладателей, или только последнего правообладателя.

С уважением,



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство экономического развития
Российской Федерации

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Департамент недвижимости

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

29.12.2014 № 14-цех/15310-18/14

на № _____ от _____

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии поступают обращения граждан и организаций относительно применения пункта 1 статьи 28.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 28.1 Закона о регистрации запись о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) на основании заявления *лица, право собственности которого в ЕГРП было зарегистрировано ранее* (далее в данной статье указанное лицо именуется предшествующим правообладателем).

При реализации данной нормы на практике возникает вопрос - какое лицо может рассматриваться в качестве предшествующего правообладателя: только то лицо, право которого было зарегистрировано до внесения в ЕГРП актуальной записи о праве, либо любое лицо, чье право собственности на соответствующий объект недвижимости когда-либо было зарегистрировано в ЕГРП.

С одной стороны, статья 28.1 Закона о регистрации не дает четкого ответа на данный вопрос, с другой, - представление заявления о наличии возражения в отношении зарегистрированного права лицом, не являющимся непосредственно предшествующим правообладателем по отношению к лицу, чье право зарегистрировано в ЕГРП, не входит в перечень оснований для

оставления такого заявления без рассмотрения, предусмотренный пунктом 1 данной статьи.

Полагаем, что правом на подачу заявления о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости обладает любое лицо, право собственности которого на соответствующий объект недвижимости когда-либо было зарегистрировано в ЕГРП.

При этом пунктом 7 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК), введенной Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 302-ФЗ), предусмотрено:

в отношении зарегистрированного права в государственный реестр может быть внесена в порядке, установленном законом, отметка о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее;

если в течение трех месяцев со дня внесения в государственный реестр отметки о возражении в отношении зарегистрированного права лицо, по заявлению которого она внесена, не оспорило зарегистрированное право в суде, отметка о возражении аннулируется; в этом случае повторное внесение отметки о возражении указанного лица не допускается;

лицо, оспаривающее зарегистрированное право в суде, вправе требовать внесения в государственный реестр отметки о наличии судебного спора в отношении этого права.

В силу статьи 11 ГК защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

Статья 46 Конституции Российской Федерации гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод.

Согласно статьям 3, 4, 6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК):

заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов; отказ от права на обращение в суд недействителен;

суд возбуждает гражданское дело по заявлению лица, обратившегося за защитой своих прав, свобод и законных интересов; в случаях, предусмотренных ГПК, другими федеральными законами, гражданское дело может быть возбуждено по заявлению лица, выступающего от своего имени в защиту прав, свобод и законных интересов другого лица, неопределенного круга лиц или в защиту интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

правосудие по гражданским делам осуществляется на началах равенства перед законом и судом всех граждан независимо от пола, расы,

национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям и других обстоятельств, а также всех организаций независимо от их организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, подчиненности и других обстоятельств.

Аналогичные положения содержатся в статьях 4, 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Указанные нормы позволяют сделать вывод о том, что правом на обращение в суд обладает любое заинтересованное лицо, которое полагает, что его право нарушено, в частности, лицо, полагающее, что запись о государственной регистрации его права собственности в ЕГРП была незаконно погашена, независимо от даты погашения такой записи.

Кроме того, в пояснительной записке к проекту федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в настоящее время Закон № 302-ФЗ) было указано:

если какое-либо лицо, являющееся правообладателем, неправомерно исключено из реестра (в результате неправомерных действий третьих лиц, в силу недействительной сделки и прочих обстоятельств), *во избежание появления фигуры добросовестного приобретателя* соответствующего объекта предлагается закрепить конструкцию отметки в реестре о возражении;

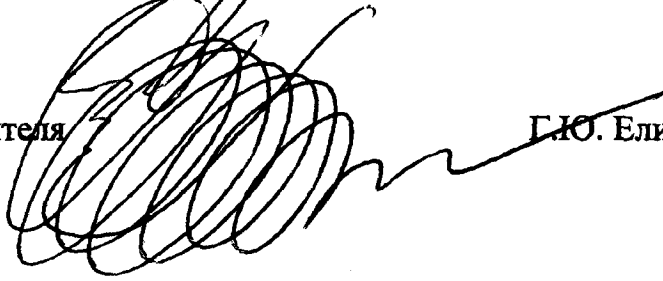
такая отметка может быть сделана по заявлению только того лица, которое ранее было указано в реестре в качестве правообладателя. Данная мера будет способствовать защите от противоправного присвоения чужой собственности и одновременно не предоставит слишком широкую возможность отражения в реестре возражений неопределенного круга лиц. Защита остальных лиц может осуществляться посредством внесения в реестр записи о возникшем судебном споре с их участием.

Поскольку при совершении мошеннических действий с объектами недвижимости, могут быть совершены несколько последовательных сделок с такими объектами с целью «придать» новому правообладателю статуса «добросовестного приобретателя», представляется неверным ограничивать бывшего собственника в его праве представить заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости.

С целью формирования единообразной практики территориальными органами Росреестра, учитывая полномочия Минэкономразвития России в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, просим высказать позицию Минэкономразвития России относительно понятия «предшествующий правообладатель» и круга лиц, имеющих право

подавать заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости.

Заместитель руководителя

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of many overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Г.Ю. Елизарова