

## **О наделении органами местного самоуправления правопробретателей недвижимого имущества полномочиями на совершение действий по государственной регистрации прав**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним по общему правилу, установленному статьей 16 Федерального закона от 21.07.1197 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), носит заявительный характер и осуществляется на основании представленных в регистрирующий орган заявлений следующих лиц: правообладателя; сторон договора (одной из сторон договора в случаях, предусмотренных федеральным законом); уполномоченного правообладателем или стороной договора лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом. Также в случаях установленных законом государственная регистрация может быть проведена по требованию судебного пристава-исполнителя, по заявлению нотариуса в случае, если право возникает на основании нотариальной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия.

Таким образом, воля лица, право которого подлежит регистрации или прекращению, ограничению выражена либо непосредственно в заявлении о регистрации (в случае самостоятельного обращения в регистрирующий орган) либо в доверенности, уполномочивающей на совершение данного действия другого лица (в случае обращения представителя).

По общему правилу такая доверенность должна быть нотариально удостоверена. Исключение из данного правила установлено пунктом 4 статьи 16 Закона о регистрации для доверенностей, которыми органы государственной власти и органы местного самоуправления наделяют своих представителей на совершение регистрационных действий. *В случае если такие полномочия выражены в доверенности, составленной на бланке данного органа, заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, ее нотариальное удостоверение не требуется.*

При этом Законом о регистрации круг представителей органов государственной власти и местного самоуправления, наделяемых доверенностью, совершенной в простой письменной форме, не ограничен служащими или иными сотрудниками указанных органов, из чего следует, что руководитель органа государственной власти или местного самоуправления может наделить полномочиями по представлению интересов указанных органов в регистрирующем органе любое лицо, в том числе лицо, в пользу которого орган государственной власти или местного самоуправления распорядился объектом недвижимости.

Данная норма введена законодателем не только с целью снятия с органов власти и местного самоуправления финансового бремени по несению расходов бюджетных средств на совершение нотариальных действий, но и с целью оптимизации процесса государственной регистрации прав на недвижимость указанных органов.

Особую актуальность норма о предоставлении органам государственной власти и местного самоуправления возможности наделения полномочиями на представительство их интересов третьих лиц приобретает в случаях приватизации гражданами муниципального жилья или предоставления гражданам земельных участков в собственность. В силу того, что основанием для регистрации права в указанных случаях является сделка, необходимо обращение обеих ее сторон с заявлениями (о регистрации перехода права от имени органа местного самоуправления и о регистрации права от имени приобретателя недвижимости). Нередко право собственности муниципального образования не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на момент обращения заявителя, что также требует представления самостоятельного заявления и приложения к нему правоустанавливающих документов.

Вместе с тем в силу территориальной удаленности местной администрации от территориальных отделов Управления Росреестра по Пермскому краю, иных пунктов приема документов на государственную регистрацию прав на недвижимость, в силу иных причин возможность своевременного представления необходимых заявлений и иных документов непосредственно сотрудниками органа местного самоуправления может отсутствовать, что обоснованно повлечет приостановление государственной регистрации права гражданина в силу отсутствия необходимых для государственной регистрации права документов.

Выдача руководителями указанных органов доверенности на имя приобретателя недвижимости (одного из приобретателей в случае приобретения имущества в долевую собственность), которой указанное лицо было бы уполномочено представлять в регистрирующий орган заявления о регистрации ранее возникшего права муниципального образования, о регистрации перехода права на объект недвижимости на основании заключенного с органом местного самоуправления договора, на представление иных необходимых для совершения данных видов регистрационных действий документов от имени органа местного самоуправления позволит, во-первых, снять бремя самостоятельного обращения сотрудников указанных органов в регистрирующий орган и несения в связи с этим временных трат и транспортных расходов, а во-вторых, избежать приостановлений государственной регистрации прав и отказов в ее проведении по причине отсутствия заявлений от органов местного самоуправления.

В связи с чем активное и правильное применение руководителями органов государственной власти и местного самоуправления указанной нормы права позволит оптимизировать работу указанных органов, регистрирующего органа и самое главное будет способствовать реализации конституционного права граждан на частную собственность.

Заместитель начальника отдела правового  
обеспечения Управления Росреестра  
по Пермскому краю

Микова Елена