

Государственная регистрация арестов (запретов) на основании судебных актов, постановлений судебных приставов, поступивших по экстерриториальному принципу.

Как известно, при определенных условиях правообладатели объектов недвижимости могут быть ограничены во владении, пользовании и распоряжении недвижимым имуществом. Это происходит в связи с наложением ареста, запрета совершения сделок с объектами недвижимости, запрета проведения регистрационных действий или запрета на отчуждение объектов недвижимости, когда имущество не может быть продано, подарено, сдано в аренду или заложено. Не секрет, что в связи с увеличением оборота недвижимости растет и число судебных споров, и, как следствие, увеличивается количество арестов на спорные объекты. Иногда граждане попадают в сложные ситуации в результате того, что оперативного наложения ареста на спорный объект недвижимости не произошло. Именно принятие обеспечительных мер способствует защите добросовестных участников гражданского оборота. Например, обстоятельствами, в результате которых суд вынесет запрет на совершение регистрационных действий, могут быть, в том числе, действия ответчика, направленные на отчуждение спорной недвижимости. И здесь важно не только обращение в суд за защитой своего права, но и своевременное применение обеспечительных мер, направление судебных актов в орган регистрации прав. К сожалению, иногда документ об аресте поступает позднее даты внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) о переходе права собственности. А как известно, зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. В связи с этим сложно переоценить действие экстерриториального принципа в процессе наполнения ЕГРН сведениями об ограничении права.

Значительное количество записей об арестах (запретах) вносится в ЕГРН на основании постановлений судебных приставов, которые оперативно поступают в орган регистрации прав с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия, и, наряду с судебными актами, по экстерриториальному принципу. В свою очередь, граждане могут воспользоваться процедурой экстерриториального приема документов и обратиться в территориальный орган Росреестра любого региона независимо

от места нахождения объекта недвижимости с заявлением на государственную регистрацию ограничения права, предоставив заверенную надлежащим образом копию акта об аресте (запрете). Это могут быть определения (решения) судов общей юрисдикции, арбитражных судов, документы иных уполномоченных законом органов. Такая форма обращения за регистрацией ограничений права обладает очевидным преимуществом, так как экономит время и исключает материальные издержки при получении государственной услуги.

Как же действует экстерриториальный принцип в процессе регистрации ограничения права?

Если акт об аресте (запрете) поступил в территориальный орган Росреестра в форме бумажного документа, специалист данного органа осуществляет перевод документа в электронный вид и направляет государственному регистратору прав, который, в свою очередь, заверяет документ усиленной квалифицированной электронной подписью, подтверждая его соответствие определенным требованиям, указанным в статье 21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). Далее по специальным сетям связи документ в электронном виде оперативно направляется в территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости, где проходит правовую экспертизу, по результатам которой, при отсутствии причин, препятствующих государственной регистрации ограничения, принимается решение о ее проведении и внесении записи в ЕГРН. После чего соответствующая информация направляется в орган регистрации по месту приема акта об аресте. Важно отметить, что срок осуществления регистрации арестов по экстерриториальному принципу не отличается от срока ее проведения в обычном режиме и составляет три рабочих дня. В случае поступления документов на регистрацию, к примеру, перехода права собственности на объект недвижимости, запись об аресте, внесенная в ЕГРН будет препятствовать ее проведению до снятия ареста.

Следует учитывать, что арест имеет определенные гражданско-правовые последствия. Так, сделка по отчуждению арестованного имущества является ничтожной как несоответствующая требованиям закона.

Понятно, что при совершении сделки по приобретению недвижимости встает вопрос о юридической «чистоте» объекта. Покупатель, как правило, является менее защищенной стороной, поскольку принимает на себя основные риски в сделке. Проверка объекта в целях приобретения более детальна и требует определенных усилий. Принципиальным моментом в этой проверке является проверка на наличие таких ограничений права, как арест или запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта. В связи с этим хотелось бы напомнить, что информация о наличии ограничений права находится в свободном доступе и отображается в выписке из ЕГРН, которую можно получить, воспользовавшись услугой по

предоставлению сведений также по экстерриториальному принципу. Статья 62 Закона о регистрации содержит норму о том, что сведения ЕГРН являются актуальными только на момент их предоставления из реестра. Это важное уточнение, поскольку уже в день выдачи документа сведения, содержащиеся в реестре, могут измениться, и соответственно, на них не следует полагаться длительное время, к тому же следует помнить про установленный достаточно короткий срок для проведения государственной регистрации арестов.

*Начальник отдела регистрации объектов недвижимости крупных правообладателей и регистрации арестов
Г.В. Головченко*

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Баринов Валерий Юрьевич - начальник отдела организации, мониторинга и контроля

barinov_vy@vladrosreg.ru

(4922) 45-08-26