

Управление Росреестра по Владимирской области информирует: актуальные вопросы государственной регистрации прекращения запретов на совершение регистрационных действий в отношении объектов недвижимости

Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости имеет определенные негативные последствия для участников сделки с ним. Так, например, при поступлении документов на регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости, запись о запрете, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), будет препятствовать ее проведению до снятия запрета.

Следует учитывать, что отмена запрета, а также прекращение записи о нем в ЕГРН - процедуры, отличающиеся определенной спецификой.

Управление Росреестра по Владимирской области (Управление) информирует, что порядок прекращения записей об ограничении права аналогичен порядку их внесения. Иными словами, государственная регистрация прекращения запрета будет осуществляться только на основании решений уполномоченных органов, ранее наложивших арест или запрет. К ним относятся, прежде всего, суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, налоговые органы, которые в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) направляют соответствующий процессуальный документ об отмене ареста или запрета в орган регистрации прав в трехдневный срок с момента принятия. У органа регистрации прав отсутствуют полномочия самостоятельно, без документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, погашать записи о зарегистрированных ограничениях прав.

В случае принятия в рамках судебного разбирательства обеспечительных мер в виде запрета на совершение регистрационных действий с объектом недвижимости, погашение записи в ЕГРН о запрете будет осуществляться на основании вступившего в законную силу судебного акта об отмене обеспечительных мер. Важно отметить, что государственная регистрация прекращения в ЕГРН записей об арестах (запретах), наложенных судом общей юрисдикции в рамках уголовного судопроизводства, осуществляется с учетом норм части 9 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса РФ, а именно - по постановлению, определению лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело.

Необходимо обратить внимание, что специальный порядок погашения в ЕГРН регистрационной записи об аресте (запрете) в случае признания должника в установленном законодательством порядке банкротом не был регламентирован Законом о регистрации, и государственная регистрация погашения записи об ограничении права осуществлялась на основании решений органов, наложивших арест (запрет).

Вопрос порядка погашения в ЕГРН записей о запрете при наличии решения о признании должника банкротом разрешился в связи с внесением изменений 30.04.2021 в часть 13 статьи 32 Закона о регистрации.

Установлено, что арбитражный суд при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или о признании гражданина банкротом направляет в орган регистрации прав, в срок не позднее чем в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения, заверенную копию соответствующего

решения в целях погашения в ЕГРН записи об аресте имущества должника или гражданина.

При поступлении в орган регистрации решения о признании должника несостоятельным (банкротом), записи в ЕГРН об арестах, запретах на совершение регистрационных действий, наложенных до даты признания должника банкротом, погашаются в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 16 Закона о регистрации, а именно в течение трех рабочих дней.

Как уже было отмечено, аресты и запреты, принятые в отношении недвижимого имущества в рамках производства по уголовному делу, отменяются в порядке, установленном уголовно-процессуальным законодательством (часть 9 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса РФ). И в данном случае решение арбитражного суда о признании должника банкротом не является основанием для государственной регистрации прекращения ареста (запрета).

Значительное количество записей о запретах на совершение действий по регистрации вносится в реестр недвижимости на основании постановлений судебных приставов, которые оперативно поступают в орган регистрации прав посредством межведомственного электронного взаимодействия. Причиной наложения запрета являются, как правило, неоплаченные налоги, сборы, задолженности по кредитным и иным платежам.

Процесс снятия запрета, наложенного в рамках исполнительного производства, состоит в последовательном совершении юридически значимых действий», - отмечает заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Владимирского филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук Андрей Баринов.

Например, при наличии у гражданина задолженности по каким-либо платежам, судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения исполнения требований исполнительного документа выносит запрет на совершение регистрационных действий с объектом недвижимости, который становится препятствием для государственной регистрации перехода права собственности должника на данный объект. В этом случае процесс снятия запрета будет происходить по следующей схеме: фактическое погашение долга, окончание исполнительного производства, вынесение постановления об отмене запрета и направление его в орган регистрации прав для исполнения. И только после этого, в течение трех рабочих дней, по результатам проведения правовой экспертизы указанного процессуального документа принимается решение о погашении в ЕГРН записи о запрете.

Любой объект недвижимости, а для обычных граждан это чаще всего квартира, имеет свою историю. Конечно, далеко не каждый человек достаточно хорошо ориентируется в тонкостях совершения сделки с недвижимостью. Но покупатель, как менее защищенная сторона, должен понимать, что принципиально важным в выборе объекта для потенциальной сделки является его проверка на наличие ареста или запрета на совершение регистрационных действий.

Управление напоминает, что информация об ограничениях права находится в свободном доступе и отображается в выписке из ЕГРН, которую можно получить, воспользовавшись услугой по предоставлению сведений, в том числе по экстерриториальному принципу.

Продавцу также следует определить возможные риски в предстоящей сделке и по возможности минимизировать их. Имеет смысл проанализировать информацию об имеющихся задолженностях и, в случае необходимости, обратиться в подразделение судебных приставов.

Федеральная служба судебных приставов создает и ведет, в том числе в электронном виде банк данных, содержащий общедоступные сведения по исполнительным производствам (наименование должника, дату возбуждения исполнительного производства, предмет исполнения, наименование и адрес подразделения судебных приставов). Доступ к данному публичному ресурсу обеспечен на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов России.

«Своевременное исполнение обязательств по платежам поможет в дальнейшем избежать проблем при совершении сделки, когда при поступлении документов на регистрацию перехода права на объект недвижимости, запись об аресте или запрете, внесенная в реестр недвижимости, будет препятствовать ее проведению», - подчеркивает главный специалист-эксперт отдела регистрации объектов недвижимости крупных правообладателей и регистрации арестов Лолита Николаевна Пузанова.

*Материал подготовлен главным специалистом-экспертом
отдела регистрации объектов недвижимости
крупных правообладателей и регистрации арестов
Управления Росреестра по Владимирской области
Пузанова Лолита Николаевна*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29, (4922) 45-08-26