



30.01.2013 № 04/03  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Руководителю Федеральной  
службы государственной  
регистрации, кадастра и  
картографии**

**Н.Н. АНТИПИНОЙ**

*О разъяснении порядка применения  
действующего законодательства  
территориальным органам Росреестра*

**Уважаемая Наталья Николаевна!**

Обобщая накопленный опыт и принимая активное участие в развитии банковской системы, Ассоциация региональных банков России (Ассоциация «Россия») находится в постоянном сотрудничестве с различными государственными органами.

Участники Ассоциации, отмечая в целом положительные изменения организации процедуры регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, вынуждены констатировать, что при обращении в территориальные органы Росреестра Банки продолжают регулярно сталкиваться с многочисленными трудностями, которые существенно нарушают их законные интересы. В частности, при государственной регистрации права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него не соблюдаются сроки государственной регистрации, истребуются излишние документы, необоснованно приостанавливается государственная регистрация права.

1. В соответствии с п. 2 ст. 25.4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – «Закон о регистрации») государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания на него проводится *не позднее чем в течение пяти рабочих дней* со дня приема заявления и документов, предусмотренных п. 1 настоящей статьи.

Тем не менее, территориальные органы Росреестра регулярно не соблюдают специальные сроки проведения государственной регистрации прав при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него, ссылаясь на п. 3 ст. 13 Закона о государственной регистрации,

предусматривающий общий срок проведения государственной регистрации прав - не позднее чем в месячный срок со дня приема заявления и документов.

2. В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 25.4 Закона о регистрации государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него по решению суда проводится на основании заявления залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, копии решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество, надлежащим образом заверенной и скрепленной печатью суда, с отметкой о вступлении этого решения в силу, документов, подтверждающих реализацию заложенного имущества на торгах (протокол о результатах публичных торгов, договор купли-продажи, заключенный с лицом, выигравшим торги), или в случае признания торгов несостоявшимися соглашение с залогодержателем о приобретении заложенного имущества либо документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой (протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий получение указанного заявления организатором торгов).

В соответствии с ч. 2 ст. 17 Закона о регистрации не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям ст. 18 Закона о регистрации и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьями 9, 10 Закона о регистрации территориальные органы федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, *не наделены полномочиями по проверке соблюдения порядка обращения взыскания на заложенное имущество.*

Однако, в нарушение указанных положений закона при осуществлении государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания на него территориальные органы Росреестра, ссылаясь на п. 2 ст. 16 Закона о регистрации, положениями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» и иные нормативно - правовые акты, зачастую истребуют дополнительные документы, например:

- документы, исполнение по которым производится судебным приставом-исполнителем (исполнительные листы, судебные приказы),
- постановления судебного пристава-исполнителя, принимаемые в рамках исполнительного производства об обращении взыскания на заложенное имущество,
- документы, подтверждающие полномочия организатора торгов, их учредительные документы,
- документы, подтверждающие право собственности должника (в случае если право не зарегистрировано в ЕГРП),
- заявления о регистрации права от судебного пристава-исполнителя.

Кроме того, территориальные органы Росреестра, ссылаясь на п. 5 ст. 18 Закона о регистрации, неоднократно требовали представлять на государственную регистрацию документы не менее чем в двух экземплярах-подлинниках.

В соответствии с положением вышеуказанной статьи необходимые для государственной регистрации прав *документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме*, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

Заявление о государственной регистрации права представляется на государственную регистрацию прав *в единственном экземпляре-подлиннике* и после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов.

Иные необходимые для государственной регистрации прав документы (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися и заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой не являются документами, подтверждающими возникновение, прекращение, переход прав на недвижимое имущество, а являются необходимыми условиями, при наличии которых залогодержатель вправе оставить предмет ипотеки за собой после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися. Следовательно, *протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися и заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой не являются документами, выражающими содержание сделки* – оставление залогодержателем предмета ипотеки за собой после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, соответственно *нет необходимости в предоставлении для государственной регистрации не менее чем двух экземпляров подлинников данного документа*.

Кроме того, при государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него регистраторы зачастую применяют норму п. 5 ст. 18 Закона о регистрации, требуя предоставления двух экземпляров судебного акта об обращении взыскания на заложенное имущество. Глава 4 Закона о регистрации регламентирует порядок государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним и разделяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, и государственную регистрацию права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него, устанавливая различные требования для их регистрации. Однако судебный акт об обращении взыскания на заложенное имущество сам по себе *не устанавливает* право, подлежащее государственной регистрации. Следовательно, п. 5 ст. 18 и ст. 28 Закона о регистрации не подлежат применению при государственной регистрации права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него.

Также необходимо отметить, что ст. 25.4 Закона о регистрации, регулирующая порядок государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него, *не содержит требования представлять по два экземпляра-подлинника документов необходимых для государственной регистрации.*

В соответствии с вышеизложенным, можно сделать вывод о том, что истребование дополнительных экземпляров-подлинников документов является излишним и необоснованным.

3. Также важной проблемой на сегодняшний день является вопрос о снятии арестов, ограничений (обременений) территориальными органами Росреестра. В связи с тем, что действующим законодательством не установлены минимальные сроки проведения государственной регистрации прекращения записи об аресте, ограничении (обременении), территориальные управления Росреестра распространяют на регистрационное действие по снятию ареста сроки, предусмотренные для государственной регистрации сделок – до 30 дней.

Указанный срок является необоснованно долгим, препятствует эффективному осуществлению государственной регистрации прав, влечет возникновение у участников гражданского оборота убытков.

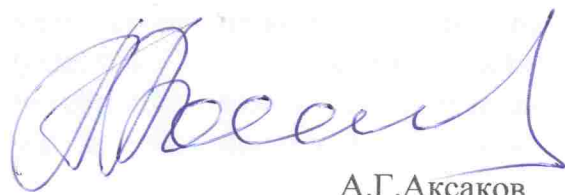
В соответствии с п. 13 Методических рекомендаций, утвержденных приказом Росрегистрации от 07.06.2007 № 112, государственную регистрацию ареста рекомендуется осуществлять в срок, не превышающий трех рабочих дней.

На наш взгляд, целесообразно применять аналогию закона и устанавливать к регистрационному действию по снятию ареста сроки, установленные для регистрации арестов. Для оптимизации процесса снятия ограничений (обременений) прав целесообразно нормативно закрепить максимальный срок совершения данного регистрационного действия.

**Учитывая вышеизложенное, просим Вас проинформировать Ассоциацию региональных банков России о соответствии описанного выше порядка правоприменения требованиям действующего законодательства, а также довести до сведения территориальных органов Росреестра порядок государственной регистрации права собственности залогодержателя на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него в целях формирования единого подхода правоприменения на всей территории Российской Федерации.**

С уважением,

Президент Ассоциации «Россия»  
Депутат Государственной Думы РФ



А.Г.Аксаков

Исполнитель:  
Щербакова М.А., тел. + 7 (495) 785-29-90 доб. 116, e-mail: sma@asros.ru.