



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

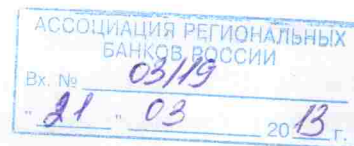
Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

11.03.2013 № 14-00835/13

на № _____ от _____

Ассоциация региональных банков
России

ул. Большая Садовая, д. 8, стр. 1,
г. Москва, 123001



Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в пределах своей компетенции ваше обращение от 30.01.2013 № 04/03, сообщает следующее.

1. О сроках проведения государственной регистрации.

Согласно пункту 3 статьи 13 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 прав проводится в течение двадцати календарных дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены данным Законом и иными федеральными законами.

При этом пунктом 2 статьи 25.4 Закона о регистрации установлен сокращенный срок проведения государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания на него – не позднее чем в течение пяти рабочих дней со дня приема заявления и документов, предусмотренных пунктом 1 статьи 25.4 Закона о регистрации. Соответственно специальный установленный статьей 25.4 Закона о регистрации срок должен применяться только в указанных в данной статье случаях.

На основании пункта 1 статьи 31 Закона о регистрации органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, в соответствии с Законом о регистрации несут ответственность за своевременное, полное и точное исполнение своих обязанностей, указанных в Законе о регистрации.

При этом территориальным органам Росреестра в связи с рассмотрением обращений члена Ассоциации региональных банков России ЗАО «Коммерческий банк ДельтаКредит» указано на необходимость соблюдения сроков проведения государственной регистрации, установленных Законом о регистрации, иными федеральными законами.

Вместе с тем ваше обращение не содержит конкретные факты, свидетельствующие о нарушении органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, действующего законодательства (сроков государственной регистрации), что не позволяет принять меры в рамках контроля за деятельностью территориальных органов Росреестра и повышения качества оказываемых Росреестром услуг.

2. О требованиях к документам, представляемым на государственную регистрацию прав, и документах, необходимых для государственной регистрации прав.

Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав, установлены статьей 18 Закона о регистрации и являются едиными для всех документов, необходимых для проведения государственной регистрации прав (если иное не установлено Законом о регистрации, иными федеральными законами). Статья 25.4 Закона о регистрации, устанавливающая *перечень* документов, необходимых для государственной регистрации права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него, не содержит положений, позволяющих сделать вывод, что в данном случае статья 18 Закона о регистрации не подлежит применению.

Таким образом:

документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП);

указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом о регистрации, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц;

тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения; фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью;

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, если иное не предусмотрено Законом о регистрации, 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;

копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Согласно пункту 1 статьи 25.4 Закона о регистрации на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него должны быть представлены:

1) при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда: копия решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество, надлежащим образом заверенная и скрепленная печатью суда, с отметкой о вступлении этого решения в силу;

документы, подтверждающие реализацию заложенного имущества на торгах, или в случае признания торгов несостоявшимися соглашение с залогодержателем о приобретении заложенного имущества либо документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой;

2) при обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса:

нотариально удостоверенный договор об ипотеке или нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и (или) закладная, содержащая условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи;

документы, подтверждающие реализацию заложенного имущества на торгах, или в случае признания торгов несостоявшимися соглашение с залогодержателем о приобретении заложенного имущества либо документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой.

В силу пункта 1 статьи 17 Закона о регистрации проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Государственный регистратор, проверяя юридическую силу правоустанавливающих документов, в частности, устанавливает соответствие документов, в том числе их формы и содержания, требованиям законодательства, действовавшего на момент издания и в месте издания документа; соответствие сведений об объекте недвижимого имущества, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и (или) сведений об объекте недвижимого имущества, указанных в документах, удостоверенных организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, аналогичным сведениям, указанным в правоустанавливающем документе; наличие соответствующих прав по распоряжению объектом недвижимости у подписавшего документ лица.

При проверке законности сделки государственный регистратор проверяет в том числе право- и дееспособность сторон; наличие полномочий у представителей, если сделка совершена представителями; наличие существенных условий сделки; указание в ней на наличие ограничения (обременения) права; соблюдение формы сделки, установленной законом или соглашением сторон; принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лиц, не являющихся собственниками имущества, в случаях, когда закон допускает распоряжение объектом недвижимого имущества не его собственником; соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке, а также публично-правовых интересов в установленных законом случаях.

Если на совершение сделки с объектом недвижимого имущества в соответствии с законом требуется согласие третьих лиц, в том числе лиц, в пользу которых установлены ограничения (обременения) права, государственный регистратор проверяет наличие такого согласия и указания в договоре, представленном на государственную регистрацию, условий, ограничивающих права собственника.

Государственный регистратор также проверяет действительность иных документов, не являющихся правоустанавливающими, но необходимых для осуществления государственной регистрации прав, в том числе проверяет их надлежащее оформление.

Относительно документов, указанных в вашем обращении, полагаем возможным также отметить, что необходимость представления конкретных документов на государственную регистрацию прав, в том числе запроса государственным регистратором дополнительных документов, решается государственным регистратором самостоятельно в рамках правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов с учетом конкретных оснований (в том числе порядка) возникновения права.

При этом определить исчерпывающий – закрытый – перечень документов, необходимых для совершения любого регистрационного действия, затруднительно.

Пункт 1 статьи 17 Закона о регистрации, устанавливая виды документов-оснований (правоустанавливающих документов), также указывает и на иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской

Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав. Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 17 Закона о регистрации на государственную регистрацию прав могут быть истребованы и иные (дополнительные) документы, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для государственной регистрации. При этом перечень видов иных документов, указанных как в пункте 1, так и в пункте 2 статьи 17 Закона о регистрации, определяется в каждом конкретном случае на основании положений соответствующих нормативных правовых актов Российской Федерации.

Кроме того, на основании пункта 1 статьи 19 Закона о регистрации государственная регистрация приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, а также в случае непредставления документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам.

Отсутствие необходимых для государственной регистрации документов (в том числе для проверки законности сделки) влечет возникновение сомнений у государственного регистратора в наличии оснований для проведения государственной регистрации прав.

Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений и в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения. Заявитель (заявители) вправе представить дополнительные доказательства наличия у них оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности содержащихся в них сведений (пункт 1 статьи 19 Закона о регистрации).

При этом следует учитывать, что в соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона о регистрации основаниями для отказа в государственной регистрации прав в том числе являются:

несоответствие документов, представленных на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию требованиям действующего законодательства;

непредставление документов, необходимых в соответствии с Законом о регистрации для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

непредставление правообладателем заявления и иных необходимых документов на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Закона о регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или

совершенной после введения в действие Закона о регистрации сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя.

О документах, подтверждающих право собственности должника (в случае если право не зарегистрировано в ЕГРП), а также о требовании судебного пристава-исполнителя о государственной регистрации права должника отмечаем, что в данном случае положения статьи 25.4 Закона о регистрации применены быть не могут, поскольку данная статья регулирует только особенности государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания на него, а в силу статьи 11 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки (то есть на момент обращения приобретателя и залогодержателя или залогодержателя с заявлением о государственной регистрации перехода права в ЕГРП должно быть зарегистрировано право залогодателя).

На основании пункта 2 статьи 13 Закона о регистрации государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП. При этом в силу пункта 1 статьи 16 Закона о регистрации, если права возникают на основании судебного акта или осуществляются в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», государственная регистрация прав может быть осуществлена по требованию судебного пристава-исполнителя. В последнем случае для государственной регистрации прав должника на недвижимое имущество судебный пристав-исполнитель представляет в регистрирующий орган два экземпляра постановления о проведении государственной регистрации права собственности на имущество, иного имущественного права должника, два экземпляра документа, устанавливающего право должника на недвижимое имущество и другие необходимые документы (статья 66 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Дополнительно отмечаем, что при рассмотрении содержащего аналогичные вопросы обращения члена Ассоциации региональных банков России ЗАО «Коммерческий банк ДельтаКредит» Росреестром осуществлялся запрос практики проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания на него на основании заявлений ЗАО «Коммерческий банк ДельтаКредит», по результатам которого ЗАО «Коммерческий банк ДельтаКредит» сообщено, что согласно информации, представленной территориальными органами Росреестра, представители ЗАО «Коммерческий банк ДельтаКредит» обращались с заявлениями о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания

на него в управления Росреестра по Москве, Санкт-Петербургу, Ленинградской, Московской, Самарской, Новосибирской, Омской, Нижегородской областям, Хабаровскому краю, при этом такие обращения в большинстве случаев носили единичный характер и проблем при государственной регистрации прав не возникало.

3. О сроках государственной регистрации прекращения ареста.

Сроки государственной регистрации установлены Законом о регистрации, другими федеральными законами. Согласно пункту 3 статьи 13 Закона о регистрации государственная регистрация прав проводится в течение двадцати календарных дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Таким образом, регистрация прав, ограничений (обременений) прав, сделок с недвижимостью может быть проведена в срок от одного и более дней, но в пределах двадцати календарных дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации (иного установленного федеральным законом срока), в связи с чем на законодательном уровне препятствия к проведению регистрации прав в срок менее двадцати календарных дней отсутствуют.

При этом необходимо учитывать, что возможность и пределы «сокращения» срока регистрации прав территориальными органами Росреестра не в последнюю очередь зависят и от существующей в конкретный момент времени нагрузки на государственных регистраторов, штатной численности, технической оснащенности данных органов и т.п.

И.о. начальника Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета

Н.С. Лещенко