

ВОПРОС-ОТВЕТ ОТ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Управление Росреестра по Свердловской области продолжает информировать граждан по вопросам государственной регистрации прав. Сегодня публикуем вопрос, поступивший от Владимира П.

ВОПРОС:

Будет ли являться препятствием для государственной регистрации перехода прав собственности на объект недвижимого имущества в пользу нового собственника одновременное наличие зарегистрированных ограничений, обременений в отношении такого объекта недвижимости в виде:

- 1) ипотеки (залога недвижимого имущества) в пользу иного третьего лица;
- 2) запрета на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости?

На вопрос отвечает начальник отдела организации, мониторинга и контроля Управления Росреестра по Свердловской области Михаил Викторович Кириллов.

В соответствии п. 3 ч. 1 ст. 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) при предоставлении заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, органом регистрации прав проводится их правовая экспертиза на предмет наличия или отсутствия установленных оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав.

В соответствии с п. 1 ст. 37 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Важно – лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, и даже включая те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

Согласно п. 1 ст. 38 Закона об ипотеке новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем. Такое соглашение необязательно для последующих приобретателей закладной, если не осуществлена его государственная регистрация.

Таким образом, при переходе права собственности на объект недвижимого имущества, являющегося предметом залога по договору ипотеки, на государственную регистрацию необходимо будет представить письменное согласие залогодержателя. Непредставление указанного документа повлечет приостановление осуществления государственной регистрации перехода права в соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

По вопросу государственной регистрации перехода права в случае, если в отношении объекта недвижимого имущества наложен арест или запрет на совершение регистрационных действий необходимо отметить следующее.

В соответствии с п. 3 и 4 ст. 80 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон № 229) арест на имущество должника применяется, в том числе:

- для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю,
- для его реализации,
- а также при исполнении судебного акта о наложении ареста на имущество, принадлежащее должнику и находящееся у него или у третьих лиц.

Арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом.

В силу п. 1 ст. 44 Закона № 229 арест имущества, а также установленные для должника ограничения отменяются соответствующим постановлением судебного пристава-исполнителя о прекращении исполнительного производства.

В соответствии с п. 37 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации осуществление государственной регистрации права приостанавливается государственным регистратором в случае, если в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, в случае наличия в Едином государственном реестре недвижимости актуальной записи об аресте или запрете на совершение определенных действий с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация перехода права будет приостановлена до момента поступления соответствующего акта о снятии ареста (запрета) с недвижимого имущества.

Начальник
Красноуфимского отдела
Управления Росреестра
по Свердловской области

Ю.В. Алешина