

**ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ РОСРЕЕСТРА
И ФССП В ОБЛАСТИ РЕГИСТРАЦИИ ОГРАНИЧЕНИЙ
НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

Чудова Екатерина Владимировна

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»

Уфа, Россия

**PECULIARITY AND PROBLEMS OF INTERACTION OF ROSREESTR
AND FSSP IN THE DIRECTION OF REGISTRATION ON REAL ESTATE**

Chudova Ekaterina Vladimirovna

FGBOU VO "Bashkir State University"

Ufa, Russia

Аннотация. Одним из важнейших направлений деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан является регистрация прав, ограничений прав и обременений на недвижимое имущество. Несмотря на законодательно прописанный алгоритм действий судебных приставов органов исполнительной власти по запрещению регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, существуют проблемы во взаимодействии по направлению постановляющих решений на комиссию по регистрации объектов недвижимого имущества, а, следовательно, риски поздней подачи увеличиваются. Государственные услуги Росреестра в части введения запретов на совершение регистрационных действий объектов недвижимости. В статье рассматриваются основные проблемы, а также пути их решения. Решение проблем во взаимодействии Росреестра и ФССП по направлению распорядительных решений о комиссии по регистрации объектов недвижимости позволит повысить эффективность работы двух ведомств в сфере оказания государственных услуг, направленных на защиту прав граждан, а также по формированию правовой культуры и сознания и Соблюдению законодательства Российской Федерации.

Summary. One of the most important activities of the Office of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography on the Republic of Bashkortostan is to register rights, restrictions on the rights and encumbrances of real estate. Despite the legislatively prescribed algorithm for the judicial bailiffs of the executive executives to prohibit registration actions against real estate objects, there are problems in cooperation on the direction of the ruling decisions on the commission for registration of real estate facilities, and, therefore, the risks of late submission are increasing. Public services of Rosreestr in terms of the imposition of prohibitions for the commission of the registration actions of real estate objects. The article discusses

the main problems, as well as their solutions. The solution of problems in the interaction of Rosreestr and FSSP on the direction of the ruling decisions on the commission for registration of real estate facilities will increase the effectiveness of the operation of two departments in the provision of public services aimed at protecting the rights of citizens, as well as on the formation of legal culture and consciousness and Compliance with the legislation of the Russian Federation.

Ключевые слова: регистрация, недвижимость, арест, Росреестр, пристав, проблема.

Keywords: registration, real estate, arrest, Rosreestr, bait, problem.

Введение. Одним из важнейших направлений деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее - Управление Росреестра) является регистрация прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества. Показатели, характеризующие объем работ этого функционала данного Управления, включены в систему целевых индикаторов оценки эффективности деятельности территориальных органов Росреестра. Сравнительный анализ динамики данных за период 2018-2020 гг. показал, что если количество операций по регистрации прав на недвижимое имущество уменьшилось только на 7,89 % за исследуемый период, то число ограничений прав и обременений возросло в 2.8 раза (с 256249 в 2018 г. до 709193 в 2020 г.), что связано со значительным увеличением поступления постановлений о наложении и снятии ареста (запрещений) от Федеральной службы судебных приставов. Причиной данного обстоятельства является, на наш взгляд, ухудшение экономического положения хозяйствующих субъектов и населения в связи с пандемией, что проявилось в их неспособности своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства. А ограничение прав на имущество и его арест законодательство Российской Федерации предусматривает в качестве одной из мер выполнения обязательств. Такую недвижимость нельзя продать, подарить, заложить или совершить с ним другие сделки до момента его снятия запрещений. Органами, которые могут наложить арест на имущество, а также вынести запрет на совершение сделок с ним, выступают суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, таможенные и налоговые органы, дознаватель или следователь с разрешения судебного органа.

Самым распространенным основанием для наложения ареста на недвижимое имущество является задолженность лица (например, неуплата установленных платежей по ипотеке, налогов, начислений пени, штрафов). Также арест может быть наложен для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации при исполнении судебного акта о конфискации имущества. Может быть арестовано имущество и в том случае, если оно фигурирует в уголовном деле.

Механизм взаимодействия Росреестра и ФССП определен Соглашением ФССП России № 0007/20, Росреестра № 25 от 10.07.2015 «О взаимодействии между Федеральной службой судебных приставов и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии».

Постановления судебных приставов-исполнителей территориальных органов Федеральной службы судебных приставов России поступают в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) в форме электронных документов посредством системы межведомственного электронного взаимодействия, при технической невозможности направить документы таким образом - в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения через многофункциональный центр и посредством почтового отправления.

Государственная регистрация прав проводится в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно Закону о регистрации основанием для государственной регистрации запрета на совершение определенных действий с недвижимым имуществом являются заверенные копии актов о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, вынесенные судом или уполномоченным органом, установившим запрет.

Статьями 12, 14 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» предусмотрено, что судебный пристав-исполнитель направляет постановления для исполнения.

Несмотря на законодательно четко прописанный алгоритм вынесения судебными приставами-исполнителями постановлений о запрете на совершение регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, существуют проблемы во взаимодействии по вопросам направления постановлений о запрете на совершение действий по регистрации объектов недвижимого имущества, а, следовательно, увеличиваются риски несвоевременного предоставления государственных услуг Росреестра в части наложения запретов на совершение регистрационных действий объектов недвижимого имущества.

I. Существуют случаи направления постановлений о наложении запрета на недвижимое имущество, по которым должник по исполнительному производству уже не является правообладателем. Тот факт, что в резолютивной части постановления судебного пристава-исполнителя отсутствует указание на принадлежность объекта имущества должнику, а указывается лишь объект недвижимости, на который обращен запрет, обязывает Росреестр зарегистрировать запрет на имущество. Таким образом, нарушаются права действующего правообладателя.

В то же время своевременный запрос судебного пристава-исполнителя в Росреестр об актуальных сведениях о зарегистрированных правах должника не

создавал бы таких коллизий и двоякого толкования решения судебного пристава-исполнителя.

II. Еще одной проблемой, выявляемой государственными регистраторами прав Росреестра при проведении правовой экспертизы, являются случаи поступления дублирующих постановлений о запрете на совершение действий по регистрации по одному исполнительному производству: одно поступает посредством системы межведомственного электронного взаимодействия, другое - в форме документов на бумажном носителе. Учитывая поступление таких документов, время, затрачиваемое на проведение государственной регистрации, увеличивается, а сама проблема разрешается путем вынесения отрицательного решения по одному из поступивших документов.

Исключение судебными приставами-исполнителями направления в Росреестр таких дублирующих постановлений увеличит производительность работы государственных регистраторов прав и снизит количество отказов по результатам проведения правовой экспертизы документов, а, следовательно, повлияет на рейтинг продуктивности работы Росреестра в целом.

III. Проблема в периодической задержке поступления постановлений судебных приставов-исполнителей в электронном виде посредством СМЭВ на портал Росреестра является нечастой, но, тем не менее, существующей. Единая система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) - федеральная государственная информационная система, предназначенная для организации информационного взаимодействия между информационными системами участников СМЭВ в целях предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций в электронной форме. Участниками межведомственного электронного взаимодействия являются федеральные органы исполнительной власти, государственные внебюджетные фонды, исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, многофункциональные центры, иные органы и организации.

СМЭВ создана для повышения качества предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций за счет использования общих информационных ресурсов, уменьшения времени на поиск и обработку информации в электронной форме. Технические сбои в системе случаются из-за проведения регламентных работ, долгого отклика сервиса и «ухода» запроса в ошибку.

Техническая профилактика, а также быстрое реагирование служб поддержки системы решают проблему в оперативном порядке.

Таким образом, решение указанных проблем во взаимодействии Росреестра и ФССП по вопросам направления постановлений о запрете на совершение действий по регистрации объектов недвижимого имущества,

позволит повысить эффективность функционирования двух ведомств в сфере оказания государственных услуг, направленных на защиту прав граждан, а также на формирование в сознании населения правовой культуры и соблюдение законодательства Российской Федерации.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
3. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».
4. Соглашение ФССП России №0007/20, Росреестра № 25 от 10.07.2015 «О взаимодействии между Федеральной службой судебных приставов и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии».
5. Временный порядок взаимодействия Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Башкортостан и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан от 02.02.2016 (в действующей редакции).
6. Клец П.В. Доклад руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан по результатам деятельности за 2021 год.

References:

1. Civil Code of the Russian Federation.
2. Federal Law of July 13, 2015 No. 218-FZ "On State Registration of Real Estate".
3. Federal Law of 02.10.2007 No. 229-FZ "On Enforcement Proceedings".
4. Agreement of the Federal Bailiff Service of Russia No. 0007/20, Rosreestr No. 25 dated July 10, 2015 "On the interaction between the Federal Bailiff Service and the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography".
5. Temporary procedure for interaction between the Office of the Federal Bailiff Service in the Republic of Bashkortostan and the Office of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography in the Republic of Bashkortostan dated February 2, 2016 (as amended).
6. Klets P.V. Report of the Head of the Department of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography in the Republic of Bashkortostan on the results of activities for 2021.

Сведения об авторе:

Чудова Екатерина Владимировна, начальник отдела организации и контроля Управления Росреестра по Республике Башкортостан, магистрант ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет», chev_bash@mail.ru, +79173467937.

Author's personal details:

Chudova Ekaterina Vladimirovna, head of the Department of Organization and Control of the Office of Rosreestr for the Republic of Bashkortostan, magistrand of FGBOU Bashkir State University, chev_bash@mail.ru, +79173467937.

© Чудова Е.В.