

ГОСУДАРСТВО И ОБЩЕСТВО: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

Арест на недвижимое имущество: порядок наложения и снятия

Действующим законодательством установлена обязательность проведения государственной регистрации ограничений (обременений) права в виде ареста (запрета) на недвижимое имущество на основании соответствующих решений уполномоченных органов, устанавливающих условия, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества¹.

Как показывает практика, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, нередко обращаются заинтересованные лица с заявлениями, содержащими просьбу не проводить государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом и перехода права на него, при этом не имея надлежащего документа компетентного органа о наложении ареста или запрета. Однако такие обращения в качестве оснований для приостановления и отказа в государственной регистрации законодательством не предусмотрены, а орган, осуществляющий регистрацию прав, несмотря на сложность жизненной ситуации каждого заявителя, вправе осуществлять только деятельность, предусмотренную законом.

Закон о регистрации не наделяет регистрирующий орган полномочиями по наложению либо снятию ограничений (обременений) в виде арестов, запретов в отношении объектов недвижимости.

В соответствии с действующим законодательством для защиты имущественных интересов заявителей или обеспечения иска обеспечительные меры могут быть приняты только компетентными органами. Целью принятия таких мер является ограничение объекта недвижимого имущества в гражданском обороте, предотвращение действий правообладателя по распоряжению объектом и, как следствие, недопущение причинения ущерба заинтересованным лицам.

Наиболее распространенная обеспечительная мера — арест имущества. В период действия ареста собственник не может отчуждать данное имущество или по-иному распоряжаться им. Органами (лицами), имеющими право накладывать аресты на недвижимое имущество и выносить запреты на совершение

¹ См.: О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122 // Российская газета. 1997. 30 июля.

сделок с ним, являются: суды общей юрисдикции; арбитражные суды; судебные приставы-исполнители; налоговые и таможенные органы, с санкции прокурора; следователь или дознаватель, с разрешения судебного органа.

Арест недвижимого имущества ответчика либо запрещение ответчику (собственнику или правообладателю недвижимости) совершать определенные действия, как правило, связанные с отчуждением данного имущества, применяется в качестве меры обеспечения иска в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства. О наложении ареста суды общей юрисдикции, арбитражные суды выносят определения (ст. 139, 140 Гражданского процессуального кодекса РФ, ст. 90, 91 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации (ч. 1 ст. 16 АПК РФ). Неисполнение судебного постановления, а равно иное проявление неуважения к суду влечет за собой ответственность (наложение судебного штрафа), предусмотренную федеральным законом. Аналогичная норма содержится в ст. 13 ГПК РФ.

Судебный пристав-исполнитель после возбуждения исполнительного производства в соответствии со ст. 68 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве)¹ вправе применить меры принудительного исполнения и наложить своим постановлением арест на имущество должника.

В соответствии со ст. 6 Закона об исполнительном производстве законные требования судебного пристава-исполнителя обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и организаций и подлежат неукоснительному выполнению на всей территории Российской Федерации. В случае невыполнения законных требований судебного пристава-исполнителя он применяет меры, предусмотренные данным Законом.

В порядке обеспечения исполнения решения о взыскании задолженности по налогу арестом имущества признается действие налогового или таможенного органа с санкции прокурора по ограничению права собственности налогоплательщика-организации в отношении его имущества (ст. 77 Налогового кодекса РФ). Арест имущества производится в случае неисполнения налогоплательщиком-организацией в установленные сроки обязанности по уплате налога и при наличии у налоговых или таможенных органов достаточных оснований полагать, что указанное лицо примет меры, чтобы скрыться либо скрыть свое имущество.

В порядке уголовного судопроизводства для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, полученного в результате преступных действий либо нажитого преступным путем, следователь или дознаватель возбуждают перед судом ходатайство о наложении ареста на имущество подозреваемого, обвиняемого или лиц, несущих по закону материальную

¹ См.: Российская газета. 2007. 6 окт.

ответственность за их действия. Суд рассматривает ходатайство в порядке, установленном ст. 165 Уголовно-процессуального кодекса РФ и выносит решение о наложении ареста на имущество. При наложении ареста на имущество следователем или дознавателем составляется протокол в соответствии с требованиями ст. 166, 167 УПК РФ.

Управление как орган исполнительной власти в пределах своих полномочий не имеет права проверять законность вынесенного судебного акта на предмет его соответствия нормам действующего законодательства, в его полномочия не входит также выяснение вопроса о правомерности наложения компетентным органом обеспечительных мер. Управление является органом, в полномочия которого входит исполнение актов органов государственной власти, которым наложены обеспечительные меры в отношении недвижимого имущества.

Поступившая в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копия решения (определения, постановления) о наложении (снятии) ареста на недвижимое имущество или об избрании в качестве меры пресечения залога либо выписка из решения о наложении (снятии) ареста в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия является основанием для соответствующей государственной регистрации, которая проводится без заявления правообладателя¹. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в срок не позднее чем пять рабочих дней со дня соответствующей государственной регистрации обязан в письменной форме уведомить правообладателя о проведении государственной регистрации с указанием основания для соответствующей государственной регистрации.

Порядок регистрационных действий в случае перехода прав на арестованное имущество также зависит от времени поступления сведений об аресте. Если документ о наложении ареста поступит в регистрирующий орган до принятия заявления о регистрации прав, то государственная регистрация перехода права будет приостановлена согласно п. 1 ст. 19 Закона о регистрации и будет направлен соответствующий запрос с просьбой уточнить актуальность обеспечительных мер. Если же соответствующее определение поступит после принятия заявления о государственной регистрации, то регистрация приостанавливается до снятия ареста (п. 4 ст. 19 Закона о регистрации).

При этом следует учитывать, что конкретный состав имущества, подлежащего аресту, может определяться судебным приставом-исполнителем в соответствии с требованиями Закона об исполнительном производстве (п. 17 Постановления Пленума ВАС РФ от 12 октября 2006 г. № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер»)².

Более того, в поступающих в регистрирующий орган на исполнение судебных актов о наложении и (или) снятии обеспечительных мер отсутствует

¹ См.: О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30, ст. 3594.

² См.: Вестник ВАС РФ. 2006. № 12.

достаточное описание объектов недвижимости для идентификации данных объектов в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственном кадастре недвижимости (адрес, площадь, литер, этаж и др.).

В данном случае необходимо учитывать, что согласно п. 6 ст. 12 Закона о регистрации единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Краткое описание каждого объекта недвижимого имущества в необходимом объеме сведений определено Правилами ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219¹. Идентификация объекта недвижимого имущества в ЕГРП осуществляется по его техническим характеристикам. В связи с тем, что Управление вносит записи в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о каждом объекте недвижимого имущества путем заполнения всех требуемых данных, арест имущества может быть снят только тем органом, по решению которого он был наложен или отменен по решению суда.

Отмена обеспечительных мер, принятых судом общей юрисдикции, производится в соответствии со ст. 144 ГПК РФ. Аналогичная норма права содержится в ст. 93 АПК РФ. Обеспечение иска может быть отменено тем же судьей или судом по заявлению заинтересованного лица либо по инициативе судьи или суда. Об отмене мер по обеспечению иска судья или суд незамедлительно сообщают в регистрирующий орган путем направления копии судебного акта. Копия судебного акта должна быть прошита, в случае, если копия состоит из нескольких листов; заверена штампом суда «Копия верна», подписана судьей или председательствующим в судебном заседании, а также заверена гербовой печатью, кроме того, судебный акт судов общей юрисдикции должен иметь отметку о вступлении его в законную силу.

Меры принудительного исполнения, объявленные судебными приставами-исполнителями, прекращаются в соответствии со ст. 14 Закона об исполнительном производстве, постановлением об отмене арестов (запрещений), при этом в постановлении должны быть указаны причины отмены (например, прекращение либо окончание исполнительного производства). Постановление об отмене ареста (запрета) на имущество должника может быть представлено в регистрирующий орган непосредственно судебным приставом-исполнителем, вынесшим указанное постановление, либо направлено судебным приставом-исполнителем почтовой связью.

При наложении ареста на имущество налоговыми или таможенными органами решение об аресте имущества отменяется уполномоченным должностным лицом органа налоговой службы или таможенного органа, вынесшим такое решение, либо до отмены указанного решения вышестоящим налоговым или таможенным органом или судом (ст. 77 Налогового кодекса РФ).

¹ См.: Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 8, ст. 963.

В порядке уголовного судопроизводства наложение ареста на имущество отменяется на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении этой меры отпадает необходимость (ст. 115 УПК РФ).

Запись о прекращении ареста (запрета) вносится в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним также без заявления и без уплаты государственной пошлины.

Следует также отметить, что законодатель в ст. 140 ГПК РФ, ст. 91 АПК РФ разграничил такие меры по обеспечению иска, как арест и запрет на совершение определенных действий. На сегодняшний день среди судов не выработано единообразного подхода к указанному вопросу.

Суды общей юрисдикции, как правило, отождествляют арест и запрет на совершение регистрационных действий и полагают, что меры по запрету осуществления регистрационных действий в отношении недвижимого имущества по своей правовой природе являются арестом имущества в виде ограничения права распоряжаться им (Определения Пермского краевого суда от 21 мая 2012 г. по делу № 33-4089¹, Нижегородского областного суда от 17 января 2012 г. по делу № 33-261²).

Арбитраж подходит к данному вопросу более дифференцированно и указывает, что неправильно отождествлять арест и такую самостоятельную меру принудительного исполнения, как запрет совершать определенные действия. Отличие между ними обусловлено, в частности, процедурой совершения ареста, которая подробно регулируется в пп. 5, 6 ч. 3 ст. 68 Закона об исполнительном производстве. Отождествление указанных мер приведет к тому, что запрет регистрационным органам совершать регистрационные действия во всех случаях может признаваться незаконным ввиду нарушения процедуры, установленной законом для ареста. Кроме того, суды указывают, что, вынося постановление о запрете на совершение регистрационных действий с имуществом, судебный пристав-исполнитель выходит за пределы требований исполнительного листа о наложении ареста (Постановление ФАС УО от 1 ноября 2011 г. № Ф09-6979/11)³.

*Начальник отдела регистрации арестов и предоставления информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимости
Управления Росреестра по Саратовской области С. Ш. Агафонова*

*Начальник отдела правового обеспечения
Управления Росреестра по Саратовской области Н. Р. Абайдуллина*

¹ Документ получен по официальной рассылке Пермского краевого суда.

² Документ получен по официальной рассылке Нижегородского областного суда.

³ См.: Арбитражный суд Саратовской области : официальный сайт. URL: www.saratov.arbitr.ru (дата обращения: 25.03.2015).