



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

04.08.2014 № 14 - 09539 - GE/14

на № _____ от _____

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Центральный банк
Российской Федерации

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии с целью установления единообразной практики применения положений пункта 48 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), полагает необходимым обратиться по следующему вопросу.

В силу статьи 20 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» (далее – Закон № 395-1) с момента отзыва у кредитной организации лицензии на осуществление банковских операций, если иное не предусмотрено федеральным законом, до дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании кредитной организации несостоятельной (банкротом) или о ликвидации кредитной организации запрещается совершение сделок с имуществом кредитной организации, в том числе исполнение кредитной организацией обязательств, за исключением сделок, связанных с текущими обязательствами кредитной организации.

Также в соответствии с пунктом 4 статьи 189.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ) в случае приостановления полномочий исполнительных органов кредитной организации со дня назначения временной администрации и до дня вынесения решения арбитражного суда о признании кредитной организации несостоятельной (банкротом), или вступления в законную силу решения арбитражного суда о ее ликвидации, или прекращения деятельности временной администрации приостанавливается государственная регистрация сделок, перехода, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, принадлежащее кредитной организации на праве собственности, ином вещном праве или находящееся у нее в залоге.

На основании пункта 48 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ назначение временной администрации финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных Законом № 127-ФЗ случаях, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав.

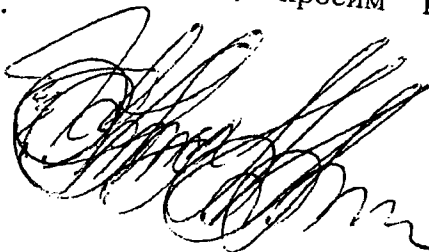
В положениях статьи 20 Закона № 395-1 и статьи 189.25 Закона № 127-ФЗ отсутствует указание на момент совершения сделки, государственная регистрация которой (либо государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на основании которой) должна быть приостановлена.

Таким образом, в случае, если в орган регистрации прав поступила информация о назначении временной администрации финансовой организации, осуществление государственной регистрации прав должно быть приостановлено в соответствии с пунктом 48 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, независимо от того, когда были совершены сделки.

Вместе с тем в пункте 4 статьи 189.25 Закона № 127-ФЗ речь идет об имуществе кредитной организации, находящемся в ее собственности (принадлежащем на ином вещном праве), либо находящемся у нее в залоге.

При этом, если на государственную регистрацию ипотеки недвижимого имущества в пользу кредитной организации, в отношении которой назначена временная администрация, будет представлен договор об ипотеке, заключенный во исполнение обязательства по кредитному договору, заключенному до назначения временной администрации финансовой организации, учитывая изложенное, а также положения пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 11 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», полагаем, что на данную ситуацию нормы пункта 48 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не распространяются (оснований для приостановления государственной регистрации ипотеки в данном случае, при отсутствии иных оснований, не имеется).

Во избежание различного толкования норм действующего законодательства Российской Федерации, принимая во внимание, что Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принимая также во внимание полномочия Центрального банка Российской Федерации в сфере надзора за деятельностью кредитных организаций, просим высказать мнение по комментируемому вопросу.



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Росреестр

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1, 3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

27.10.2017 № 2234-6209

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел в рамках компетенции письмо Росреестра от 4 августа 2017 г. № 14-09539-ГЕ и полагает возможным согласиться с позицией Росреестра о том, что при государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества в пользу кредитной организации, в отношении которой назначена временная администрация, возникающей во исполнение обязательства по кредитному договору, заключенному до назначения временной администрации финансовой организации, нормы пункта 48 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не распространяются.

Дополнительно направляем аналогичную позицию Банка России по обозначенному вопросу.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий

М.В. Новикова
8 (495) 650 87 00 IP 2341
Департамент недвижимости

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	<u>ММН 05398</u>
Дата	<u>27.10.2017</u>
Листов	<u>3</u> Прил. <u>2</u>



**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Банк России)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

107016, Москва, ул. Неллиная, 12
www.cbr.ru
тел. (495) 771-91-00

от 08.09.2017 № 015-14/7376
на № _____ от _____

О применении норм законодательства
Российской Федерации

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Центральный банк Российской Федерации в связи с письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 04.08.2017 № 14-09539-ГЕ/17 о возможности государственной регистрации ипотеки в период деятельности временной администрации по управлению кредитной организацией (далее – временная администрация), назначенной после отзыва у кредитной организации лицензии на осуществление банковских операций (далее – лицензия), сообщает следующее.

Банк России в соответствии с Федеральным законом «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» не обладает полномочиями по толкованию норм законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 48 части 1 статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае назначения временной администрации финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) случаях.

Согласно пункту 4 статьи 189.25 Закона о банкротстве приостановление государственной регистрации сделок, перехода, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество в случае приостановления полномочий исполнительных органов кредитной организации со дня назначения временной администрации и до дня вынесения решения арбитражного суда о признании кредитной организации несостоятельной (банкротом), или вступления в законную силу решения арбитражного суда о ее ликвидации, или прекращения деятельности временной администрации осуществляется только в отношении недвижимого имущества, принадлежащего кредитной организации на праве собственности, ином вещном праве или находящегося у нее в залоге.

В пункте 4 части 9 статьи 20 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» также указывается на то, что в период деятельности временной администрации, назначенной Банком России после отзыва у кредитной организации лицензии, запрещается совершение сделок с имуществом кредитной организации, в том числе исполнение кредитной организацией обязательств, за исключением сделок, связанных с текущими обязательствами кредитной организации.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 11 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

Исходя из описанной в письме Росреестра ситуации, в случае государственной регистрации ипотеки в пользу кредитной организации после назначения временной администрации, рассматриваемое недвижимое имущество не находится у кредитной организации в залоге или на каком-либо вещном праве, в связи с чем полагаем, что согласно буквальному толкованию положений пункта 4 статьи 189.25 Закона о банкротстве основания для приостановления государственной регистрации ипотеки в рассматриваемой ситуации отсутствуют.



В.В. Чистюхин