



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. Тверская-Ямская, д. 13, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mineseconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

*09.05.2017 № 07-9883-6814*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения  
от 10 мая 2017 г. б/н \_\_\_\_\_  
На вх. № \_\_\_\_\_ 10 мая 2017 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) совместно с Росреестром рассмотрел обращение относительно порядка погашения записи об аресте на основании судебного решения, а также приостановления (отказа) в государственной регистрации ареста при подаче соответствующих документов через многофункциональный центр и в части своей компетенции сообщает,

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, 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 и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не уполномочено давать правовую оценку действиям государственных регистраторов.

При этом решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Вместе с тем по существу обращения полагаем необходимым отметить следующее.

1. Об «автоматическом» снятии арестов при несостоятельности (банкротстве) физических и юридических лиц.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Как отмечено в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2001 года № 132-О, государственная регистрация - как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, - призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией Российской Федерации права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях, а также свободы экономической деятельности.

По мнению Департамента недвижимости, затронутый в Вашем обращении вопрос о возможности снятия арестов в процессе банкротства физических или юридических лиц выходит за пределы правового регулирования в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, поскольку, по сути, сводится к порядку исполнения судебных актов и последствиям их исполнения, в том числе для органа регистрации прав.

В этой связи в целях формирования единообразной правоприменительной практики по данному вопросу Департаментом недвижимости организовано межведомственное совещание с участием представителей Минюста России и ФНС России, о результатах которого Вам будет сообщено дополнительно.

2. По вопросу о приостановлении (отказе) в государственной регистрации ареста при подаче соответствующих документов через многофункциональный центр сообщаем следующее.

Исчерпывающий перечень оснований приостановления государственной регистрации установлен статьей 26 Закона № 218-ФЗ. При этом осуществление государственной регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено статьей 26 Закона № 218-ФЗ.

При этом в силу статьи 33 Закона № 218-ФЗ в случае, если сведения, указанные в том числе в части 13 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, не внесены в ЕГРН в сроки, установленные статьей 34 Закона № 218-ФЗ, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН.

Следует иметь в виду, что согласно части 4 статьи 33 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав отказывает во внесении в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, если органы государственной власти и органы местного самоуправления уведомляют об отсутствии документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Согласно пунктам 246, 247 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 9 декабря 2014 г. № 789, в случае, если в составе документов, представленных на государственную регистрацию прав, имеется заверенная копия решения о наложении ареста, запрещении совершения сделок с объектом недвижимости, запрещении совершения иных действий в отношении объекта недвижимости, залоге недвижимого имущества, избранном в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно - процессуальным законодательством Российской Федерации, представленная в орган регистрации прав не органом, наложившим такой арест, запрещение, избравшим залог недвижимого имущества в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, а иными лицами (например, истцом), государственный регистратор прав запрашивает у названного органа сведения о том, не прекращен ли данный арест (запрещение), не возвращен ли объект залога залогодателю, не обращен ли объект залога в доход государства на момент рассмотрения вопроса о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации.

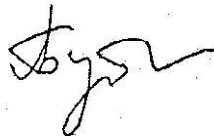
При этом если в составе документов, представленных на государственную регистрацию прав, представлена незаверенная копия решения о наложении ареста, запрещении совершения сделок с объектом недвижимости, запрещении совершения иных действий в отношении объекта недвижимости, об избрании залога недвижимого имущества в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, государственный регистратор прав запрашивает у соответствующего органа, наложившего арест (запрещение), принявшего решение об избрании залога недвижимого имущества в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно - процессуальным законодательством Российской Федерации,

заверенную копию решения о наложении ареста (запрещении), об избрании залога недвижимого имущества в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно процессуальным законодательством Российской Федерации, а также сведения о том, не прекращен ли данный арест (запрещение), не возвращен ли объект залога залогодателю, не обращен ли объект залога в доход государства на момент рассмотрения вопроса о его государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации.

Таким образом, в случае, если указанные документы не представлены в установленные сроки в порядке, предусмотренным действующим законодательством, государственным регистратором должно быть принято решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок, указанный в части 2 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, а в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, государственным регистратором должно быть принято решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Дополнительно обращаем внимание, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий

МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

119121, г. Москва, Тверская-Ямская д. 13, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел: (495) 694-03-53, Факс: (499) 251-69-65  
e-mail: min@economi.deconomy.gov.ru  
http: www.economy.gov.ru

16.06.2017 № 01-Д23-4439

О рассмотрении обращения  
от 10 мая 2017 г. б/н  
На вх. № \_\_\_\_\_ т 10 мая 2017 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) в дополнение к ранее направленному письму от 9 июня 2017 г. № 01-Д23-6814 с учетом позиции, выработанной на межведомственном рабочем совещании относительно порядка погашения записи об аресте на основании судебного решения, в части своей компетенции сообщает.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) отношения, связанные с несостоятельностью (банкротством) граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, которые могут быть признаны несостоятельными (банкротами) в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, регулируются Законом о банкротстве.

Статьей 6 Закона о банкротстве установлено, что рассмотрение дел о несостоятельности (банкротстве) относится к исключительной компетенции арбитражных судов.

Согласно специальным нормам, установленным пунктом 1 статьи 126 Закона о банкротстве, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника: основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Аналогично пунктом 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве установлено, что с даты признания гражданина

банкротом снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина.

При этом согласно пункту 4 статьи 96 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» при получении копии решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (а также когда должник находится в процессе ликвидации) судебный пристав-исполнитель оканчивает исполнительное производство, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур банкротства, за исключением исполнительных документов о признании права собственности, компенсации морального вреда, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о применении последствий недействительности сделок, а также о взыскании задолженности по текущим платежам; одновременно с окончанием исполнительного производства судебный пристав-исполнитель снимает наложенные им в ходе исполнительного производства аресты на имущество должника и иные ограничения по распоряжению этим имуществом.

При этом Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в постановлении Пленума от 23 июля 2009 г. № 59 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «Об исполнительном производстве» в случае возбуждения дела о банкротстве» (далее – постановление Пленума ВАС № 59), высказав позицию о том, что с момента, после которого в соответствии с Законом о банкротстве аресты и иные ограничения распоряжения имуществом должника признаются снятыми, запись об аресте в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежит погашению (пункт 9), не определил порядок уведомления государственного регистратора о принятии соответствующего решения, в связи с чем информирование государственного регистратора о снятии арестов и ограничений представляется затруднительным при отсутствии направленного в установленном порядке решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Таким образом, исходя из анализа вышеприведенных норм можно сделать вывод о том, что действующим законодательством не урегулирован механизм уведомления государственного регистратора о принятом арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а, соответственно, и порядок исполнения такого решения суда с точки зрения дальнейших регистрационных процедур.

Частью 13 статьи 32 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) установлено, что суд или уполномоченный орган, наложившие арест на недвижимое имущество или установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом либо избравшие залог недвижимого имущества в качестве меры

пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, направляют в орган регистрации прав в срок не более чем три рабочих дня заверенную копию акта о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом или об избрании в качестве меры пресечения залога, а также заверенную копию акта о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства.

Поскольку специальный порядок погашения в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) регистрационной записи об аресте, запрете в случае признания должника банкротом в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, не установлен Законом № 218-ФЗ государственная регистрация, по мнению Департамента недвижимости, должна осуществляться на общих основаниях. Внесение в ЕГРН записей о государственной регистрации прекращения арестов (запрещений) должно осуществляться на основании решений органов, наложивших соответствующий арест (запрещение).

Однако, по мнению Департамента недвижимости, в дополнительном правовом регулировании и разрешении нуждается вопрос о применении пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве в части снятия арестов или запретов, наложение которых не было связано с неисполнением должником каких-либо обязательств, в том числе следствием неисполнения которых стало признание его несостоятельным (банкротом), к примеру:

1) запрета на совершение сделок с земельным участком вследствие спора о местоположении его границ, который был заявлен правообладателем смежного земельного участка;

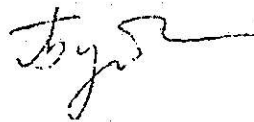
2) запрета на осуществление строительных работ по реконструкции объекта недвижимости в связи с рассмотрением в суде спора о законности его строительства (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 г.).

Как предусмотрено пунктом 51 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» споры об освобождении имущества от ареста рассматриваются в соответствии с подведомственностью дел по правилам искового производства независимо от того, наложен арест в порядке обеспечения иска или в порядке обращения взыскания на имущество должника во исполнение исполнительных документов. Ответчиками по таким искам являются: должник, у которого произведен арест имущества, и те лица, в интересах которых наложен арест на имущество. Судебный пристав-исполнитель привлекается к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, вопрос о применении положений пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве в части снятия арестов и запретов, наложенных по различным основаниям и в связи с различными обстоятельствами, нуждается в дополнительном правовом регулировании, в связи с чем до внесения соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации в указанной части следует учитывать, что решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

При этом письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий