

УДК/UDC 347.2/.3

## **К вопросу о государственной регистрации прав при имеющихся актуальных регистрационных записях об арестах**

Алешина Елена Евгеньевна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: aleshina.alena363@gmail.com

Седова Наталья Александровна (научный руководитель)

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: natawa3050@rambler.ru

### **Аннотация**

В данной статье рассматривается правовая коллизия, которая обусловлена противоречием двух федеральных законов - о банкротстве и о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) на объекты недвижимого имущества. Ввиду наложенных обеспечительных мер по закону, регулиющему государственную регистрацию прав, невозможно осуществить регистрационные действия при актуальных регистрационных записях об аресте. При этом федеральным законом, регулирующим правоотношения при банкротстве юридических и физических лиц, указано, что обеспечительные меры в отношении объекта недвижимости погашаются. Данные нормы права создают препятствия для граждан при взаимодействии с регистрирующим органом и осложняют применение данных норм на практике, в связи с чем граждане вынуждены защищать свои нарушенные права и законные интересы в административном и судебном порядке.

**Ключевые слова:** государственная регистрация, банкротство, арест, регистрационная запись.

## The issue of state registration of rights with current registration records of arrests

Aleshina Yelena Yevgenyevna  
student of the Faculty of Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: aleshina.alena363@gmail.com

Sedova Natalya Aleksandrovna (research author)  
Candidate of Law, assistant professor of the Department of Civil Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: natawa3050@rambler.ru

### Abstract

This article discusses a legal conflict, which is due to the contradiction of two federal laws - on bankruptcy and on state registration of rights, restrictions (encumbrances) on real estate. Due to the interim measures imposed under the law governing the state registration of rights, it is impossible to carry out registration actions with current registration records of arrest. At the same time, the federal law regulating legal relations in the event of bankruptcy of legal entities and individuals indicates that interim measures in respect of the real estate object are extinguished. These legal norms create obstacles for citizens when interacting with the registering authority and complicate the application of these norms in practice, in connection with which citizens are forced to defend their violated rights and legitimate interests in the administrative and judicial order.

**Key words:** state registration, bankruptcy, arrest, registration record.

Лица, приобретшие право собственности на объекты недвижимости, могут сталкиваться с некоторыми трудностями при государственной регистрации прав в связи с имеющимися актуальными регистрационными записями об арестах в отношении данного недвижимого имущества.

В соответствии с ч. 4 ст. 80 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости

- ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества [1].

Однако нередко возникают ситуации, когда лица приобретают право собственности на объекты недвижимости при реализации имущества должника в рамках процедуры банкротства, а на данные объекты уже была наложена обеспечительная мера в виде ареста. В связи с этим возникает вопрос - как новому собственнику зарегистрировать свое право собственности на арестованные объекты недвижимого имущества?

Конечно, прежде всего - погасить ранее наложенные аресты. Законодатель четко закрепил порядок наложения обеспечительных мер, равно как и порядок их погашения.

Лица, желающие зарегистрировать право собственности при актуальной регистрационной записи об аресте, вправе обратиться в орган регистрации прав в порядке ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), приобщив к подаваемым документам документ, являющийся основанием для погашения ареста.

При этом согласно абз. 9 п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) обеспечительные меры в виде арестов или иных ограничений, которые были наложены на имущество должника, снимаются со дня принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом. Данная норма права указывает, что правоустанавливающим документом для снятия ареста на имущество должника будет являться судебный акт о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, и наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается [2].

Ч. 13 ст. 32 Закона о регистрации установлено, что суд или уполномоченный орган, наложивший обеспечительные меры в отношении объекта недвижимого имущества, должен направить в орган регистрации прав в трехдневный срок 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 [3].

Однако если вышеуказанная процедура не была соблюдена, орган государственной регистрации не был уведомлен об отмене обеспечительных мер в отношении какого-либо объекта, то в данном случае государственный регистратор не имеет оснований регистрировать переход права собственности ввиду имеющегося наложенного ареста.

Как изложено в Письме Минэкономразвития России от 16 июня 2017 г. № ОГ-Д23-7439, действующее законодательство не содержит в себе механизма уведомления регистрирующего органа о принятом арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, что, соответственно, затрудняет и порядок исполнения такого решения суда с точки зрения дальнейших регистрационных процедур. Помимо этого, государственный регистратор не наделен полномочиями по самостоятельному погашению соответствующих регистрационных записей [4].

Вследствие этого, поскольку специальный порядок погашения в Росеестре регистрационных записей о наложенных обеспечительных мерах в случае признания должника банкротом в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, не установлен Законом о регистрации, государственная регистрация должна осуществляться на общих основаниях, предусмотренных Законом о регистрации. Осуществление погашения актуальных регистрационных записей об арестах, обременениях и ограничениях в отношении объектов недвижимости, имеющих в Росеестре, должно осуществляться на основании судебных актов или актов уполномоченных органов, наложивших соответствующий арест (запрещение).

Судебная практика в данном случае складывается неоднозначная. Суды часто становятся на сторону регистрирующего органа и устанавливают, что решение о государственной регистрации в связи с признанием должника банкротом и открытием конкурсного производства, без по-

ступления в орган регистрации прав соответствующего постановления о снятии ранее наложенных по различным основаниям и в связи с различными обстоятельствами арестов, не является основанием для погашения данной записи. Вместе с тем также существует и противоположная позиция, при которой суды поддерживают заявителя, желающего погасить арест, что отражается, например, в Решении Арбитражного суда Краснодарского края от 21 сентября 2020 г. по делу А32-24942/2020 [5].

Поэтому, на наш взгляд, имеется очевидная потребность в совершенствовании действующего законодательства путем создания механизма уведомления государственного регистратора о необходимости погашения регистрационных записей об арестах (ограничениях), наложенных при рассмотрении дела о банкротстве, для дальнейшей реализации имущества должника.

### Список литературы

1. Об исполнительном производстве: Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.
2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.
3. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.
4. Письмо Минэкономразвития России от 16.06.2017 № ОГ-Д23-7439 // Кодификация РФ. Действующее законодательство Российской Федерации. URL: [https://rulaws.ru/acts/Pismo-Rosreestra-ot-22.09.2017-N-14-11524-GE\\_17/](https://rulaws.ru/acts/Pismo-Rosreestra-ot-22.09.2017-N-14-11524-GE_17/) (дата обращения: 20.09.2020).
5. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 21 сентября 2020 г. по делу А32-24942/2020 // Судебные и нормативные акты РФ. Судакт. URL: <https://sudact.ru/arbitral/court/reshenya-as-krasnodarskogo-kraia/> (дата обращения: 20.09.2020).

### References

1. On enforcement proceedings: Federal Law of 02.10.2007 No 229-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2007. No. 41. Art. 4849.

2. On state registration of real estate: Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29 (part I). Art. 4344.

3. On insolvency (bankruptcy): Federal Law of 26.10.2002 No 127-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2002. No. 43. Art. 4190.

4. Letter of the Ministry of Economic Development of Russia dated June 16, 2017 No. OG-D23-7439 // Codification of the Russian Federation. Current legislation of the Russian Federation. URL: [https://rulaws.ru/acts/Pismo-Rosreestra-ot-22.09.2017-N-14-11524-GE\\_17](https://rulaws.ru/acts/Pismo-Rosreestra-ot-22.09.2017-N-14-11524-GE_17) (access date: September 20, 2020).

5. The decision of the Arbitration Court of the Krasnodar Territory dated September 21, 2020 in the case A32-24942 / 2020 // Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. Sudakt. URL: <https://sudact.ru/arbitral/court/reshenya-as-krasnodarskogo-kraia/> (access date: September 20, 2020).