

В деятельности юридических и предпринимательской деятельности физических лиц большое значение имеют объекты недвижимого имущества, поэтому законодатель закрепил их специальный правовой режим. Он заключается в том, что наряду с государственной регистрацией прав на недвижимость государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) подлежат ограничения (обременения) прав.

Ограничить право на недвижимость имеют право суд и другие уполномоченные органы (служба судебных приставов, налоговые органы). Сведения о документах на основании которых произведена регистрация ареста (запрета) в отношении объекта недвижимости, отражены в выписках из ЕГРН.

С арестованным имуществом собственник не сможет совершить практически никакие действия. Его нельзя будет продать, подарить, заложить, произвести какие – либо изменения и т.п. до тех пор, пока не будет снят арест или запрет. Арестованным имуществом может распорядиться только судебный пристав – исполнитель, который примет решение о реализации имущества должника на торгах. Однако и в этом случае пристав должен будет снять арест до регистрации перехода права.

Что же делать если у Вас есть решение о признании должника банкротом и в выписке из ЕГРН Вы обнаружили аресты и запреты?

Согласно специальным нормам, установленным п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон 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 п. 5 ст. 213.2.5 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 п. 4 ст. 96 Федерального закона от 02.10.2007 № 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 ряда случаев установленных законом. 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.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в постановлении Пленума от 23.07.2009 № 59 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «Об исполнительном производстве» в случае возбуждения дела о банкротстве», 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 ЕГРН подлежит погашению (пункт 9), но 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.

Как предусмотрено п. 51 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «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.

Отдельным кластером сложилась судебная практика по снятию арестов, наложенных в рамках уголовного судопроизводства, на основании решений о банкротстве.

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации арест, наложенный на недвижимое имущество судом общей юрисдикции в рамках уголовного дела, не может быть снят арбитражным судом (постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 №11479/ 11 по делу № А41-40197/09).

Также, согласно принятому Конституционным Судом решению (Определение от 15.05.2012 № 813-О) наложение на период предварительного следствия и судебного разбирательства ареста на имущество для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации, в том числе в целях возмещения причиненного преступлением ущерба в интересах истца по уголовному делу, осуществляется по судебному решению. Соответственно, в силу части 9 ст. 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации (далее - УПК РФ) отменяется наложение ареста по постановлению, определению лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело и в чьи полномочия входит установление и оценка фактических обстоятельств, исходя из которых снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника, признанного банкротом. При этом в случае спора не исключается возможность проверки действий (бездействия) лица или органа, уполномоченных отменять наложение ареста на имущество, вышестоящим органом или судом (статьи 123 - 125 УПК РФ).

Таким образом, поскольку специальный порядок погашения записи в ЕГРН об аресте, запрете в случае признания должника банкротом в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве не установлен Законом о регистрации, внесение записи в ЕГРН о прекращении арестов (запрещений) должна осуществляться на основании решений органов, наложивших соответствующий арест (запрещение).

Кроме того согласно судебной практики основанием для принятия решения о снятии ареста, наложенного на основании судебного акта, вынесенного в рамках ст. 115 УПК

РФ является постановление, определение лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении данной меры процессуального принуждения либо отдельных ограничений, которым подвергнуто арестованное имущество, отпадает необходимость, а также в случае истечения установленного судом срока ареста, наложенного на имущество, или отказа в его продлении.

При этом суды пришли к выводу, что в данном случае «арбитражный суд не является органом, полномочным исключить, либо обязать исключить из ЕГРП сведения о наложении ареста в рамках уголовного судопроизводства» и что «удовлетворение заявленных требований фактически приведет к неисполнению вступившего в законную силу и не отмененного судебного акта суда общей юрисдикции о продлении срока ареста, что недопустимо в силу действующего принципа обязательности исполнения судебных актов на всей территории Российской Федерации».

Возможно ли снятие арестов без обращения в офис многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (далее –МФЦ)?

В соответствии со ст. 13 Закона о регистрации внесение сведений в ЕГРН осуществляется органом регистрации прав в результате трех различных процедур:

- в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- в порядке межведомственного информационного взаимодействия;
- в уведомительном порядке.

Частью 13 ст. 32 Закона о регистрации предусмотрено, 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.

В случае если указанные сведения не внесены в ЕГРН в сроки, установленные [ст. 34](#) Закона о регистрации, согласно ч. 1 ст. 33 Закона о регистрации 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 ч. 4 ст. 33 Закона о регистрации 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.

Таким образом для проведения государственной регистрации снятия ареста (запрета) в рамках Закона о банкротстве заинтересованное лицо вправе обратиться с соответствующими заявлением и решением арбитражного суда в любой районный МФЦ.

Автор: Administrator
01.11.2018 16:12

Главный специалист-эксперт

отдела регистрации арестов

государственный регистратор

Е.А Карандашова