



**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) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

*17.06.2020 № 14-5323-ПЕ/20*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы  
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Росреестра от 26.03.2020 № 14-02524-ГЕ/20, ФНС России от 05.06.2020 № КЧ-4-18/9327@ по вопросу погашения в Едином государственном реестре недвижимости регистрационной записи об аресте, запрете, внесенной на основании решения налогового органа, в случае признания должника банкротом в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Приложение: на 6 л.

Г.Ю. Елизарова



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

ФНС России

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

26.03.2020 № 14-02524-ГЕ/20

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями территориальных органов Росреестра по вопросу, связанному с погашением в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) регистрационной записи об аресте, запрете совершения сделок с недвижимым имуществом в случае признания должника банкротом в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), полагает необходимым обратиться по следующему вопросу.

Согласно статье 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;  
наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Ранее Росреестром указанный вопрос неоднократно обсуждался, по результатам прорабатывался, учитывая положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), включая его статьи 15, 18, 32, следующий порядок погашения в ЕГРН регистрационной записи об аресте, запрете совершения сделок с недвижимым имуществом в случае признания должника банкротом:

с заявлением о государственной регистрации прекращения ареста (запрета) в связи с открытием конкурсного производства (принимая также во внимание содержание наложенного в конкретном случае ареста (запрета), учитывая также судебную практику по данному вопросу, вправе обратиться и конкурсный

управляющий (в порядке, установленном статьей 18 Закона № 218-ФЗ) с приложением надлежащим образом заверенных копий судебных актов о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, об утверждении конкурсного управляющего соответственно;

указанные заявление и решения суда являются основанием для внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации прекращения ареста (запрета), наложенного до признания должника банкротом в рамках исполнительного производства (в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»);

при поступлении в целях погашения в ЕГРН регистрационной записи об аресте (запрете) в случае признания должника банкротом в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, в орган регистрации прав непосредственно из суда решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, решения о признании гражданина банкротом представление заявления о государственной регистрации прекращения ареста (запрета) не требуется, запись о государственной регистрации прекращения ареста (запрета) вносится в ЕГРН в порядке, установленном статьей 34 Закона № 218-ФЗ;

при наличии в ЕГРН записи об аресте (запрете), наложенном в рамках уголовно-процессуального законодательства либо по спорам, касающимся защиты владения или принадлежности имущества, и (или) записи о запрете органу регистрации прав совершать любые или определенные учетно-регистрационные действия в отношении имущества должника государственный регистратор прав с учетом пунктов 228, 230 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, в рамках правовой экспертизы представленных документов направляет запрос в орган, наложивший арест (запрет), о его актуальности в связи с вынесением судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, о признании гражданина банкротом. Ответ органа, наложившего арест (запрет), свидетельствующий о том, что такой арест (запрет) снимается в связи с вынесением судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, решения о признании гражданина банкротом является наряду с таким решением основанием для государственной регистрации прекращения ареста (запрета) (в том числе при отсутствии акта о снятии ареста (запрета)).

При рассмотрении комментируемого вопроса имелись ввиду ситуации, связанные с наложением арестов (запретов) судебными приставами-исполнителями, судами в рамках гражданских правоотношений, а также уголовно-процессуального законодательства. При этом полагаем, что указанный алгоритм может быть применен и в отношении зарегистрированных в ЕГРН запретах налоговых органов совершать определенные действия с недвижимым имуществом.

Просим проинформировать о позиции ФНС России по вопросу о том, подлежит ли погашению в ЕГРН в связи с принятием судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арест (запрет), наложенный налоговым органом ~~без~~ решения такого органа об отмене ареста (запрета) недвижимого имущества.

Г.Ю. Елизарова

**МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
(ФНС России)**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Неглинная, 23, Москва, 127381  
Телефон: (495) 913-00-09; Телефакс: (495) 913-00-05;  
www.nalog.ru

05.06.2020

№ КЧ-4-18/9327@

На № \_\_\_\_\_

По вопросу погашения ареста в ЕГРН при  
открытии конкурсного производства в  
отношении должника

Заместителю руководителя  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Г.Ю. Елизировой

Уважаемая Галина Юрьевна!

Федеральная налоговая служба рассмотрела письмо Росреестра от 26.03.2020 № 14-02524-ГЕ/20 (вх. № 094427/В от 27.03.2020) о позиции ФНС России по вопросу наличия (отсутствия) правовых оснований для погашения в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) регистрационной записи в отсутствие решения налогового органа об отмене ареста или запрета на совершение сделок с недвижимым имуществом, наложенным на основании решений налогового органа, в случае признания должника (несостоятельным) банкротом и сообщает следующее.

В соответствии с положениями статей 77, 101 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) в целях обеспечения исполнения решения о взыскании налога, пеней и штрафов, а равно соответствующего решения по итогам проведенной налоговой проверки налоговый орган на основании отдельного решения вправе наложить арест (запрет на отчуждение) в отношении имущества налогоплательщика, в том числе права на которые подлежат регистрации в ЕГРН.

Согласно пункту 1 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) с даты принятия судом решения о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства, в том числе 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. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Вместе с тем, из положений пункта 13 статьи 77, пункта 10 статьи 101 НК РФ следует, что решение об отмене ареста имущества налогоплательщика (об отмене решения о принятии обеспечительных мер) принимается налоговым органом только в случае прекращения обязанности по уплате налога, пеней и штрафов; исполнения в полном объеме или отмены соответствующего решения по итогам налоговой проверки либо в связи с принятием решения о замене ареста имущества (замене вида обеспечения) на залог, банковскую гарантию, поручительство (пункт 12.1 статьи 77, пункт 11 статьи 101 НК РФ).

Таким образом, вынесение налоговым органом решения об отмене ареста или решения о принятии обеспечительных мер в связи с признанием должника несостоятельным (банкротом) и открытием в отношении него конкурсного производства НК РФ не предусмотрено.

При этом Федеральным законом от 29.09.2019 № 325-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» норма статьи 73 НК РФ дополнена пунктом 2.1 (вступил в силу с 01.04.2020), согласно которому в случае неуплаты в течение одного месяца задолженности по налогам (сборам, страховым взносам), указанной в решении о взыскании, исполнение которого обеспечено наложением ареста на имущество в соответствии с НК РФ, либо вступления в силу решения, предусмотренного пунктом 7 статьи 101 НК РФ, исполнение которого обеспечено запретом на отчуждение (передачу в залог) имущества налогоплательщика (плательщика сбора, плательщика страховых взносов, налогового агента) без согласия налогового органа, имущество, в отношении которого применен указанный в настоящем пункте способ обеспечения исполнения обязанности по уплате налогов (сборов, страховых взносов) или принята обеспечительная мера, признается находящимся в залоге у налогового органа на основании закона.

С учетом изложенного считаем, что наложенный до 01.04.2020 налоговым органом арест на имущество или запрет на отчуждение (передачу в залог) имущества без согласия налогового органа в отношении имущества, права на которые подлежат регистрации в ЕГРН, в случае признания должника банкротом и открытия конкурсного производства в силу норм законодательства о банкротстве и НК РФ могут быть погашены в ЕГРН без решения налогового органа об отмене ареста или обеспечительных мер в виде запрета на отчуждение (передачу в залог) имущества без согласия налогового органа.

В свою очередь, в случае наложения налоговым органом ареста на имущество должника или запрета на отчуждение (передачу в залог) имущества без согласия налогового органа, права на которые подлежат регистрации в ЕГРН, после 01.04.2020 с последующим признанием должника банкротом и открытием в отношении него конкурсного производства соответствующая запись в ЕГРН об аресте (запрете) должна быть погашена записью о возникновении залога на основании закона (с учетом особенностей пункта 2.1 статьи 73 НК РФ).

Вместе с тем, в случае признания должника банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства после наложения ареста на имущество должника на основании статьи 77 НК РФ, но до возникновения права у налогового органа на залог в порядке, предусмотренном пунктом 2.1 статьи 73 НК РФ, ранее наложенный арест подлежит снятию в соответствии с пунктом 1 статьи 126 Закона о банкротстве на основании судебного акта арбитражного суда о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства. Одновременно с этим, по истечении срока, установленного пунктом 2.1 статьи 73 НК РФ налоговым органом направляется уведомление о возникновении залога на основании закона, который подлежит регистрации в ЕГРН.

Действительный государственный советник  
Российской Федерации 3 класса

К.Н. Чекмышев