

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО  
от 26 сентября 2025 г. N 14-9865-ЛЛ/25**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии относительно согласия органа государственной власти, органа местного самоуправления, осуществляющего полномочия собственника недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении, на отчуждение такого имущества ликвидируемыми унитарными предприятиями сообщает.

Порядок ликвидации унитарного предприятия определяется, в первую очередь, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК), Федеральным законом от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (далее - Закон N 161-ФЗ).

Согласно пунктам 1, 2, 3, 4 статьи 35 Закона N 161-ФЗ:

унитарное предприятие может быть ликвидировано по решению собственника его имущества, а также по решению суда по основаниям и в порядке, которые установлены ГК и иными федеральными законами (например, в статье 3 Федерального закона от 27.12.2019 N 485-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" и Федеральный закон "О защите конкуренции");

ликвидация унитарного предприятия влечет за собой его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам;

в случае принятия решения о ликвидации унитарного предприятия собственник его имущества назначает ликвидационную комиссию, с момента назначения которой к ней переходят полномочия по управлению делами унитарного предприятия.

Если имеющиеся у ликвидируемого юридического лица (кроме учреждений) денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества юридического лица, на которое в соответствии с законом допускается обращение взыскания, с торгов, за исключением объектов стоимостью не более ста тысяч рублей (согласно утвержденному промежуточному ликвидационному балансу), для продажи которых проведение торгов не требуется (пункт 4 статьи 63 ГК).

В соответствии с пунктом 2 статьи 295 ГК предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Аналогичные положения содержатся в пункте 2 статьи 18 Закона N 161-ФЗ.

По мнению Минфина России, Росимущества (копии писем прилагаются), положения ГК и Закона N 161-ФЗ не предусматривают возможность распоряжения имуществом унитарного предприятия ликвидационной комиссией без согласия собственника имущества унитарного предприятия.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права

собственности и других вещных прав" разъяснено, что сделки унитарного предприятия, заключенные с нарушением абзаца первого пункта 2 статьи 295 ГК, а также с нарушением положений Закона N 161-ФЗ, в частности пунктов 2, 4, 5 статьи 18, статей 22 - 24 этого Закона, являются оспоримыми, поскольку могут быть признаны недействительными по иску самого предприятия или собственника имущества, а не любого заинтересованного лица (пункт 9).

Учитывая изложенное, а также положения пункта 1 статьи 173.1, пункта 2 статьи 218, пункта 3 статьи 299 ГК, пункта 3 статьи 20 Закона N 161-ФЗ, пункта 4 части 3 статьи 9, части 5 статьи 38, пункта 15 части 1 статьи 26, статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости":

если к документам, представленным для государственной регистрации перехода права на объект недвижимости, находящийся в хозяйственном ведении ликвидируемого унитарного предприятия (заявлению уполномоченного представителя ликвидационной комиссии), и права приобретателя такого объекта, не приложено согласие собственника имущества данного предприятия, это не является основанием для приостановления регистрационных действий (при отсутствии иных причин, препятствующих государственной регистрации прав);

в таком случае одновременно с внесением в реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости записи о государственной регистрации права приобретателя на объект недвижимости в соответствии с пунктом 55 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 07.12.2023 N П/0514, вносится запись об осуществлении государственной регистрации перехода права без необходимого в силу закона согласия собственника имущества унитарного предприятия.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Л.С.ЛИЛИНА