

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-150
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

17.10.2024 № 15-01150/24-ЦА

на № _____ от _____
О предоставлении информации

Руководителям саморегулируемых
организаций арбитражных управляющих

(по списку)

Начальнику
Управления по контролю и надзору
в сфере саморегулируемых организаций

Соколовой М.Г.

(для сведения)

Территориальными органами Росреестра во исполнение Постановления Правительства РФ от 01.12.2021 №2148 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» осуществляется работа по снижению количества решений о приостановлении учетно-регистрационных действий, принимаемых в соответствии со статьей 26 Федерального закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ). Кроме того, на постоянной основе территориальными органами Росреестра осуществляется сокращение среднего фактического срока предоставления государственной услуги по государственной регистрации прав и государственному кадастровому учету (в 2024 году средний фактический срок осуществления учетно-регистрационных действий должен быть сокращен до 1 рабочего дня).

Вместе с тем, при представлении в орган регистрации прав арбитражными управляющими документами, в ходе реализации имущества физических или юридических лиц, признанных банкротами, такие документы в большинстве случаев требуют доработки.

Однако, ввиду того, что арбитражные управляющие не проявляют заинтересованность в доработке документов, такие документы дорабатываются арбитражными управляющими спустя длительный промежуток времени либо не дорабатываются вовсе, что приводит к принятию государственными регистраторами прав отрицательных решений, а именно решений о приостановлении регистрационных действий, а в дальнейшем – решений об отказе 2 регистрационных действий, а также затягиванию сроков осуществления регистрационных действий.

Необходимо отметить, что в Российской Федерации количество физических и юридических лиц, признаваемых банкротами неуклонно растет, государственная регистрация перехода права собственности на объекты недвижимого имущества, реализуемые в рамках законодательства о банкротстве, не является редкостью, договоры

купли-продажи ежедневно поступают в орган регистрации прав и полагаем их количество будет увеличиваться, что в свою очередь будет приводить к увеличению количества отрицательных решений, принимаемых государственными регистраторами прав, поскольку каждый пакет документов содержит ошибки, требующие доработки.

На основании вышеизложенного, направляем перечень наиболее распространенных ошибок, которые допускают арбитражные управляющие при представлении документов в орган регистрации прав, которые влекут за собой приостановление регистрационных действий. С указанным перечнем ошибок необходимо ознакомиться и учитывать изложенную информацию во избежание доработок документов, представляемых в орган регистрации прав.

1) Арбитражные управляющие, реализуя имущество банкрота и заключая договоры купли-продажи недвижимого имущества, составляющего конкурсную массу, предоставляют покупателю пакет документов, рекомендуя ему обратиться в многофункциональный центр «Мои документы» (МФЦ) в целях подачи заявления о государственной регистрации права собственности, при этом заявление о государственной регистрации перехода права собственности арбитражными управляющими от имени банкрота, представителем которого они являются, не направляют в орган регистрации прав, что является основанием для приостановления регистрационных действий по пункту 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ).

В соответствии с пунктом 5, пунктом 7 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) с даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично.

Пунктом 3 части 3 статьи 15 Закона №218-ФЗ установлено, что государственная кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора.

Таким образом, государственная регистрация перехода права собственности лица, признанного банкротом, должна осуществляться на основании заявления о государственной регистрации перехода права собственности от финансового управляющего, которое необходимо представлять одновременно с заявлением покупателя о государственной регистрации права собственности, в целях максимально сокращенного осуществления регистрационных действий, а также во избежание принятия решения о приостановлении.

2) Арбитражные управляющие представляют в орган регистрации прав документы, при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) актуальных записей об арестах/запретах, которые были внесены в ЕГРН после даты признания юридического или физического лица банкротом, что является основанием для приостановления регистрационных действий по пункту 37 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ.

Арбитражным управляющим **до** подачи документов в орган регистрации прав необходимо проверять объект недвижимости, являющийся предметом сделки, на наличие актуальных записей об арестах/запретах:

- посредством просмотра общедоступных сведений на официальном сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»;
- посредством направления запроса в филиалы ППК «Роскадастр» о

предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде выписок из ЕГРН, в целях получения полной информации об имеющихся арестах/запретах (в выписке из ЕГРН будет указан орган, вынесший арест/запрет, дата наложения ареста/запрета и т.п.);

- посредством осуществления звонка на «горячую линию» Управления Росреестра по Иркутской области (в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области) по номеру – 8 (3952) 450-150, режим работы справочного телефона с понедельника по четверг с 8:00 до 17:00, пятница с 8:00 до 16:00 по местному времени.

При наличии актуальных арестов/запретов в ЕГРН необходимо осуществлять их снятие.

Подавать в орган регистрации прав документы, в ходе реализации имущества физических или юридических лиц, признанных банкротами, необходимо **после** погашения в ЕГРН записей об арестах/запретах.

3) Арбитражные управляющие представляют в орган регистрации прав договоры купли-продажи недвижимого имущества, в которых отсутствует информация о том, что в отношении предмета сделки имеются какие-либо зарегистрированные ограничения, обременения объекта недвижимости, которые не влияют на оборотоспособность такого объекта недвижимости, однако, в обязательном порядке должны быть отражены в договоре в целях информирования второй стороны сделки о наличии таких ограничений, обременений, например, когда продаваемый земельный участок передан в аренду или расположен в зоне с особыми условиями использования территории. В случаях, когда сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки, у государственного регистратора прав имеются основания для принятия решения о приостановлении регистрационных действий по пункту 17 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ.

Арбитражным управляющим **до** подачи документов в орган регистрации прав необходимо проверять объект недвижимости, являющийся предметом сделки, на наличие такого рода ограничений:

- посредством направления запроса в филиалы ППК «Роскадастр» о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (только указанный тип выписки содержит информацию о расположении земельного участка в зоне с особыми условиями использования территории);

- посредством осуществления звонка на «горячую линию» Управления Росреестра по Иркутской области (в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области) по номеру – 8 (3952) 450-150, режим работы справочного телефона с понедельника по четверг с 8:00 до 17:00, пятница с 8:00 до 16:00 по местному времени.

При наличии ограничений, обременений объекта недвижимости, не препятствующих осуществлению регистрационных действий, необходимо отражать информацию о таких ограничениях, обременениях в договоре.

Подавать в орган регистрации прав документы, в ходе реализации имущества физических или юридических лиц, признанных банкротами, необходимо **после** включения всех существенных условий в правоустанавливающий документ.

4) Арбитражные управляющие представляют в орган регистрации прав договоры купли-продажи недвижимого имущества, которое находится в залоге у банка, банк не является реестровым кредитором, при этом в договоре купли-продажи отсутствует информация, о том что объект недвижимости находится в залоге у банка.

Орган регистрации прав не наделен полномочиями по погашению регистрационной записи об ипотеке без заявления залогодержателя, поскольку продажа заложенного имущества в соответствии со статьей 18.1 Закона о банкротстве влечет за

собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога, следовательно, если в деле о банкротстве требования залогодержателя не были установлены, реализация предмета залога, в силу абзаца 6 пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве, не влечет прекращения залоговых правоотношений, поскольку осуществляется в целях удовлетворения требований всех кредиторов залогодателя, а не залогодержателя.

Таким образом, отсутствие в договоре купли-продажи информации о том, что объект недвижимости находится в залоге у банка, в ЕГРН внесена запись об ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости, приводит к приостановлению регистрационных действий на основании пункта 17 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ.

Соответственно, арбитражным управляющим до подачи документов в орган регистрации прав необходимо проверять объект недвижимости, являющийся предметом сделки, на наличие в ЕГРН актуальной записи об ипотеке:

- посредством просмотра общедоступных сведений на официальном сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»;

- посредством направления запроса в филиалы ППК «Роскадастр» о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде выписок из ЕГРН;

- посредством осуществления звонка на «горячую линию» Управления Росреестра по Иркутской области (в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области) по номеру – 8 (3952) 450-150, режим работы справочного телефона с понедельника по четверг с 8:00 до 17:00, пятница с 8:00 до 16:00 по местному времени.

5) Арбитражные управляющие нередко после проведения торгов по продаже доли в праве общей собственности, принадлежащей банкроту, представляют в орган регистрации прав договор купли-продажи такого недвижимого имущества, заключенного в простой письменной форме, тогда как частью 1.1 статьи 42 Закона №218-ФЗ установлено, что сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, исключения из данного правила в рамках процедуры банкротства действующим законодательством не предусмотрены.

Следует также обратить внимание, что частью 2 статьи 54 Закона №218-ФЗ установлена необходимость нотариального удостоверения сделки по отчуждению имущества должника, если при совершении такой сделки одновременно отчуждается и имущество несовершеннолетнего.

В указанных случаях арбитражным управляющим недопустимо заключать договоры купли-продажи в простой письменной форме, так как они являются ничтожными в силу статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае если форма представленного в орган регистрации прав документа не соответствует требованиям действующего законодательства имеются основания для приостановления регистрационных действий в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ.

6) Согласно части 4 статьи 36.2 Закона №218-ФЗ отсутствие в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, является основанием для возврата без рассмотрения соответствующего заявления и документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу.

Арбитражные управляющие нередко представляют в орган регистрации прав документы в электронном виде, при отсутствии вышеуказанной записи в ЕГРН, что

является основанием для возврата заявления и документов без рассмотрения.

Соответственно, **до** подачи документов в орган регистрации прав в электронном виде необходимо проверять наличие в ЕГРН вышеуказанной записи:

- посредством направления запроса в филиалы ППК «Роскадастр» о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде выписок из ЕГРН;

- посредством осуществления звонка на «горячую линию» Управления Росреестра по Иркутской области (в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области) по номеру – 8 (3952) 450-150, режим работы справочного телефона с понедельника по четверг с 8:00 до 17:00, пятница с 8:00 до 16:00 по местному времени.

В случае отсутствия записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, арбитражному управляющему необходимо представить заявление о возможности представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.

Таким образом, просим учесть изложенную в письме информацию в целях качественной подготовки документов, представляемых в орган регистрации прав в целях государственной регистрации перехода права собственности физических или юридических лиц, признанных банкротами, и впредь не допускать указанных ошибок.

Исполняющая обязанности
руководителя



О.В. Арсентьева

Фирстова Маргарита Владимировна
8 (3952) 450-184
Соколова Наталья Ивановна
8(3952) 450-314