ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (Управление Росреестра по Пермскому краю)

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342)205-95-59, факс (342) 205-96-93
http://www.rosreestr.gov.ru

20.04.2026 № 2.12-8/115-2026

на №_____ от _____

О проведении мероприятий по информированию

Руководителям
саморегулируемых организаций
арбитражных управляющих

(согласно рассылке)

Уважаемые руководители!

В Управлении Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) на постоянной основе проводится работа по выявлению проблематики, ошибок и исключению фактов приостановки и отказов в проведении учетно-регистрационных действий при подаче пакетов документов на государственную регистрацию прав (далее – ГРП) со стороны арбитражных управляющих.

Согласно ч. 4 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в ЕГРН, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Как следует из п. 1 ст. 131 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Согласно п. 1 ст. 213.25 все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу.

Учитывая вышеизложенное, арбитражный управляющий может распоряжаться недвижимым имуществом банкрота исключительно в том случае, если информация о таком имуществе включена в ЕГРН.

Согласно положениям п. 3 ч. 3 ст. 15 Закона № 218-ФЗ ГРП без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения

объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Таким образом, для осуществления ГРП реализуемый объект должен быть включен в ЕГРН, а также должно быть представлено, в том числе, заявление на переход права от имени лица, признанного банкротом (в лице арбитражного управляющего).

Для завершения процедуры ГРП арбитражным управляющим необходимо учитывать:

- наличие зарегистрированного права собственности за банкротом на недвижимое имущество и уплаченной госпошлины при внесении сведений в ЕГРН;
- обязательность подачи заявления на переход права собственности.

Отсутствие денежных средств в конкурсной массе банкрота не может быть основанием для реализации объекта недвижимости без внесения сведений о таком объекте в ЕРГН без предварительной государственной регистрации права собственности должника.

Арбитражный управляющий не освобождается от оплаты госпошлины за каждый объект недвижимого имущества, в отношении которого осуществляются учетно-регистрационные действия по внесению сведений в ЕГРН.

Действия арбитражного управляющего по реализации недвижимого имущества, право собственности на которое не зарегистрировано за банкротом в ЕГРН:

- противоречат требованиям ст. 209 ГК РФ и ч. 4 ст. 1 Закона № 218-ФЗ;
- создают препятствия для государственной регистрации перехода права к приобретателям;
- приводят к возникновению судебных споров и необоснованному увеличению нагрузки на органы регистрации прав;
- нарушают права добросовестных покупателей, которые не могут реализовать своё право на регистрацию собственности.

Наиболее часто данные правонарушения допускаются арбитражными управляющими в процедуре банкротства застройщиков.

Просим довести указанную информацию до арбитражных управляющих и указать на необходимость предоставления в регистрирующий орган документов, соответствующих требованиям законодательства.

Благодарим за сотрудничество!

Начальник отдела
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00CD682F0110EC6F9B7E17C73A56C2372
Владелец: Маковецкая Ирина Васильевна
Действителен: с 06.06.2025 до 30.08.2026

И.В. Маковецкая

Воронов Михаил Николаевич
8 (342) 205-95-59 (доб. 1065)