

**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](http://www.rosreestr.gov.ru)

12.03.2024 № 2.12-9/114-2024

На № _____ от _____
└──┘

Руководителям саморегулируемых
организаций арбитражных
управляющих

(согласно рассылке)

О качественной подготовке документов

Уважаемые руководители!

Управлением Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) при проведении анализа причин, приостановленных государственными регистраторами Управления заявок, выявлены пакеты документов, которые не соответствуют требованиям Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) и связаны с некачественной подготовкой документов в рамках реализации имущества должника.

1. Не представлен судебный акт о назначении арбитражного управляющего.

В соответствии с ч.5 ст.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.

В соответствии с пп.2 п.223 Приказа Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 "Об утверждении 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" в случае если правоустанавливающим документом является договор или односторонняя сделка, государственный регистратор прав при проверке его законности (в случае государственной регистрации как самой сделки, так и перехода, ограничения права, обременения объекта недвижимости на ее основании) в том числе устанавливает наличие полномочий у представителей, если сделка совершена представителями.

В соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагается в том числе документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя.

На государственную регистрацию должна быть представлена заверенная копия о назначении арбитражного управляющего должника.

2. Не представлены документы по торгам.

Положениями п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве установлено, что продажа имущества осуществляется путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов (п. 15 ст. 110 Закона о банкротстве).

В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия (п. 17 ст. 110 Закона о банкротстве).

В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве (п. 18 ст. 110 Закона о банкротстве).

Продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов (п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с п. 4.1 ст. 138 Закона о банкротстве в случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве.

Ч.4 ст.18 Закона № 218-ФЗ установлено, что к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в том числе иные документы, предусмотренные настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами. Таким образом обязанность по предоставлению документов лежит на заявителе.

В случае продажи заложенного имущества посредством публичного предложения, на государственную регистрацию должны быть представлены документы, подтверждающие проведение первичных и повторных торгов, а также признание их несостоявшимися.

3. Отсутствие в договоре купли – продажи жилого помещения условия о лицах, сохраняющих право пользования.

В соответствии со статьей 558 Гражданского Кодекса РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым

помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Таким образом договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры должен содержать сведения, предусмотренные статьей 558 Гражданского Кодекса РФ (имеются лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, или таких нет).

4. Договор купли-продажи не содержит условия об имеющихся ограничениях отчуждаемого имущества.

В соответствии со статьей 460 Гражданского кодекса РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. В соответствии с частью 1 статьи 37 Земельного кодекса РФ продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Таким образом, договор купли-продажи должен содержать сведения о зарегистрированных ограничениях права или обременениях.

5. Не соблюдена форма договора купли-продажи.

В соответствии с частью 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, подлежат нотариальному удостоверению.

Если предметом договора является доля в праве общей долевой собственности, то на государственную регистрацию должен быть представлен нотариально удостоверенный договор.

6. Нет заявления на переход права от финансового управляющего.

Согласн п. 3 ч. 3 ст. 15 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав 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 на государственную регистрацию должно быть представлено в том числе заявление на переход права от имени Должника в лице финансового управляющего.

7. Противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о таком объекте недвижимости.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона № 218-ФЗ ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит в том числе из реестра объектов недвижимости (далее - кадастр недвижимости). Статьей 8 Закона определены основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

Таким образом описание предмета договора купли-продажи объекта недвижимости должно соответствовать сведениям ЕГРН о данном объекте.

8. Наличие запрета на имущество.

В орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, а также в Едином государственном реестре недвижимости имеются аресты/запреты на совершение регистрационных действий.

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 (часть 13 статьи Закона № 218-ФЗ).

Вынесенное судебным приставом-исполнителем постановление об отмене обеспечительных мер, а также вынесенное судом определение об отмене обеспечительных мер будет являться основанием для прекращения записей о запретах.

Для возможности государственной регистрации перехода права на объект недвижимости необходимо предпринять предусмотренные законодательством действия по снятию запретов.

Изложенную информацию просим довести до сведения арбитражных управляющих и указать на необходимость представления в орган регистрации документов, соответствующих требованиям законодательства, так же предлагаем арбитражным управляющим использовать чек лист о требованиях к документам, представляемым на государственную регистрацию (прилагается).

Благодарим за сотрудничество!

Приложение: памятка (чек-лист) в эл. виде на 3 л. в 1 экз.

Начальник отдела
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций



И.В. Маковецкая