

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Арбитражные управляющие
(по списку)

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

Саморегулируемые организации
(по списку)

Сергей Рахманинов, ул. д. 1А, г. Тамбов, 392000
тел. (4752) 72-80-02, факс (4752) 72-76-26
e-mail: 68 upr@rosreestr.ru

29 МАЙ 2023 № 2.08-2970-TB

на № _____ от _____

О направлении информации

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области (далее — Управление) доводит до Вашего сведения о вынесении 16.05.2023 Конституционным судом Российской Федерации постановления № 23, в котором, суд рассмотрел вопрос о том, могут ли участники общей долевой собственности воспользоваться преимущественным правом покупки доли, продаваемой с публичных торгов в рамках дела о банкротстве одного из собственников.

Согласно вынесенному постановлению Конституционный суд Российской Федерации признал пункт 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 2, 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1, 2 и 3) и 55 (часть 3), в той мере, в какой содержащиеся в нем положения в системе действующего правового регулирования и с учетом правоприменительной практики являются неопределенными в части возможности и порядка реализации гражданами - участниками долевой собственности преимущественного права покупки доли в праве собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в случае ее продажи постороннему лицу с публичных торгов в рамках процедуры банкротства гражданина.

Законодателю поручено внести в правовое регулирование изменения, обеспечивающие баланс интересов участников общей долевой собственности и добросовестного приобретателя имущества.

Конституционным судом в целях защиты прав и свобод граждан в соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 75 Федерального конституционного закона «О конституционном Суде Российской

Федерации» предусмотрен следующий особый порядок исполнения вышеуказанного постановления.

Впредь до принятия соответствующих поправок при продаже с публичных торгов доли должника в праве общей собственности финансовый управляющий обязан направлять другим сосособственникам предложение приобрести долю по начальной цене, определенной в целях проведения торгов. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. Если в течение месяца сосособственники не выразят согласие на покупку, доля продается с торгов. В этом случае, а также при продаже с повторных торгов и посредством публичного предложения правило о преимущественном праве покупки доли не применяется.

В связи с тем, что положениями части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено требование об обязательном нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей в праве общей долевой собственности, а также принимая во внимание Обзор судебной практики Верховного Суда РФ, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 23 декабря 2020 г., при реализации недвижимого имущества в рамках дела о банкротстве договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Руководитель

Т.Ю. Воякина

Хворостова Людмила Сергеевна

8 (4752) 79-58-59

Пальчикова Светлана Михайловна

8 (4752) 79-58-75