

**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)

Руководителям саморегулируемых
организаций арбитражных
управляющих

(согласно рассылке)

02.02.2024 № 2.12-9/52-2024

На № _____ от _____

**О разъяснении требований законодательства
по государственной регистрации прав, предложениях
по взаимодействию**

Уважаемые коллеги!

Управлением Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) по результатам обобщения практики взаимодействия с арбитражными управляющими при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета установлено следующее.

1. Представление арбитражными управляющими на государственную регистрацию прав надлежащим образом заверенных копий определений арбитражного суда, подтверждающих их полномочия.

Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, определены ст. 21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон № 218-ФЗ), п. 156 Административного регламента по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 07.06.2017 № 278 (далее – Административный регламент).

Необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются в одном экземпляре, который после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю (ч. 5 ст. 21 Закона № 218-ФЗ).

Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях (ч. 8 ст. 21 Закона № 218-ФЗ).

При проведении правовой экспертизы документов государственный регистратор, согласно п. 216 Административного регламента, проверяет, в том числе, наличие полномочий заявителя на обращение в орган регистрации прав с заявлением, полномочий

BX.№ 856 02 ФЕВ 2024

представителя заявителя; действительность поданных заявителем документов; соответствие документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, требованиям законодательства; наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти.

В нарушение изложенных норм арбитражными управляющими при подаче документов для осуществления государственной регистрации прав прилагаются определения арбитражного суда об утверждении конкурсного/арбитражного управляющего, распечатанные с сайта арбитражного суда.

Определения суда об утверждении арбитражного управляющего в процедуре банкротства, в зависимости от способа подачи документов (на бумажном носителе либо в электронном виде), должны быть направлены в виде бумажной копии документа, заверенной представителем арбитражного суда либо в виде электронного документа, подписанного УКЭП уполномоченного лица.

2. Предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Законом № 218-ФЗ определено, что к полномочиям органа регистрации прав не отнесено предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, а также аналитической информации, полученной на основе указанных сведений.

Согласно ч. 1, п. 2 ч. 2 ст. 3.1, ч. 1 ст. 62 Закона № 218-ФЗ, а также Федерального закона от 30.12.2021 № 448-ФЗ "О публично-правовой компании "Роскадастр", с 01.01.2023 и по настоящее время на территории Пермского края данными полномочиями обладает филиал ППК "Роскадастр" по Пермскому краю (до 01.01.2023 - ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Пермскому краю).

Учитывая изложенное, Управление не вправе предоставлять сведения из ЕГРН, в том числе в виде выписок, копий реестровых дел (в которые включены дела правоустанавливающих документов, кадастровые дела), копий правоустанавливающих документов, копий иных документов, помещенных в реестровые дела.

В целях получения необходимой информации ходатайства о предоставлении сведений из ЕГРН необходимо направлять непосредственно в филиал ППК "Роскадастр" по Пермскому краю (г. Пермь, ул. Седова, 7).

3. Предоставление сведений из государственного фонда данных, полученных в результате землеустройства (далее - ГФДЗ).

Управлением осуществлена передача филиалу ППК "Роскадастр" по Пермскому краю сведений ГФДЗ (Постановление Правительства РФ от 30.07.2022 № 1359 "О публично-правовой компании "Роскадастр"), к которым отнесены:

- землеустроительные дела по межеванию земельных участков, созданные до 01.03.2008 (содержат правоустанавливающие документы, акты согласования местоположения границ со смежными землепользователями, планы границ земельных участков, каталоги координат поворотных точек границ в местной системе координат);

- карты (планы) границ зон с особыми условиями использования территории (охранных зон объектов электросетевого хозяйства, трубопроводного транспорта, иных линейных объектов, объектов культурного наследия), границ муниципальных образований;

- картографический материал на территорию населенных пунктов масштаба 1:2000 и на межселенную территорию земель Пермского края масштаба 1:10000 (преимущественно в электронном виде в МСК-59), иной картографический материал на бумажной основе (план земель колхозов, топографический карты масштаба 1:100000, тематические карты (почвенные, нарушенных земель и т.п.));

- землеотводные дела, подготовленные в годы земельной реформы и содержащие сведения об установлении границ, выкопировки из планово-картографического материала, копии правоустанавливающих документов на землю, документы о согласовании границ земельных участков в соответствии с требованиями ранее действовавшего

законодательства, проекты организации территорий и распределения земельных участков в садоводческих товариществах, списки членов садоводческих товариществ;

- проекты внутрихозяйственного землеустройства, содержащие материалы организации использования земель сельскохозяйственных предприятий (1986-1996);

- материалы по передаче земель в ведение сельских Советов 1991-1993, содержащие состав земель, находящихся в черте всех населенных пунктов, расположенных на территории сельскохозяйственных предприятий, для дополнительного наделения граждан, работников совхозов, колхозов земельными участками для развития (расширения) личного подсобного хозяйства, индивидуального и жилищного, иного строительства, а также огородничества, сенокосения и выпаса скота граждан;

- материалы инвентаризации земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного использования 1994-1996, содержащие списки землепользователей, фактически использующих земельные участки, с указанием площади земельного участка и вида разрешенного использования, а также схемы расположения земельных участков с соответствующих населенных пунктах;

- материалы установления (восстановления) границ административно-территориальных образований (областей, административных районов, сельских (городских) поселений, населенных пунктов);

- материалы почвенных, геоботанических обследований, материалы вычисления площадей сельскохозяйственных угодий, проекты организации рационального использования земель 1980-1990;

- землеустроительные дела, картографические материалы.

Таким образом, запрос о предоставлении данных сведений ГФДЗ может быть адресован только в филиал ППК "Роскадастр" по Пермскому краю.

4. Направление уведомлений о признании должника банкротом и прекращении обеспечительных мер.

После продажи имущества должника и подписания договора купли-продажи с победителем торгов (покупателем), но перед подачей документов на государственную регистрацию перехода права собственности к покупателю арбитражному управляющему необходимо проверить наличие в ЕГРН записей об арестах (запретах) в отношении объекта недвижимости для исключения приостановления государственной регистрации до снятия ареста (запрета) согласно п. 37 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

В силу п. 1 ст. 126 Закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ) с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения по распоряжению имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Аналогичная норма закреплена п. 5 ст. 213.25 Закона № 127-ФЗ.

Таким образом, при поступлении непосредственно из суда в орган регистрации прав решения о признании должника банкротом в порядке межведомственного взаимодействия в ЕГРН подлежат погашению регистрационные записи об арестах (запретах), наложенных до признания должника банкротом.

Представление заявления о государственной регистрации прекращения ареста (запрета) от арбитражного управляющего не требуется, запись о государственной регистрации прекращения ареста (запрета) вносится в ЕГРН в порядке, установленном статьей 34 Закона № 218-ФЗ.

Однако, если по какой-то причине решение о признании должника банкротом не поступило из арбитражного суда в установленный законом срок, арбитражный управляющий может обратиться с заявлением о государственной регистрации прекращения ареста (запрета) в связи с признанием должника банкротом с приложением надлежащим

образом заверенных копий судебных актов о признании должника банкротом и об утверждении арбитражного управляющего соответственно (см. п. 1 настоящего письма).

Указанные заявление и решения суда являются основанием для внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации прекращения ареста (запрета), наложенного до признания должника банкротом.

Обращаем внимание, что решение о снятии ареста (запрета) принимается регистрирующим органом в каждом конкретном случае, учитывая содержание наложенного ареста (запрета). Например, не подлежат погашению в ЕГРН аресты, наложенные в рамках уголовно-процессуального законодательства, в рамках дел о банкротстве, а также в соответствии с положениями ст. 77, 101 Налогового кодекса РФ, наложенные после 01.04.2020.

Арбитражными управляющими в Управление в 2023 году направлено 2655 уведомлений о признании должника банкротом и прекращении обеспечительных мер на бумажном носителе (одно уведомление поступило в электронном виде через единый портал Госуслуги).

Предлагаем в 2024 году принять меры к снижению бумажного документооборота за счет взаимодействия посредством Личного кабинета правообладателя Росреестра (сайт <https://rosreestr.gov.ru/>), где арбитражный управляющий может оформить заявление с типом обращения «Внесение сведений в ЕГРН по инициативе заинтересованного лица» с приложением судебных актов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью судьи (sig файл).

Электронный способ взаимодействия сократит срок получения обращения органом регистрации прав, исключит почтовые расходы арбитражных управляющих, позволит им оперативно получать на электронную почту уведомления органа регистрации прав о результате рассмотрения обращения.

5. Поступление уведомлений арбитражных управляющих о вынесении арбитражным судом решения (определения) в рамках дел о несостоятельности должника с просьбой не производить государственную регистрацию права собственности или перехода права собственности на недвижимое имущество без письменного заявления арбитражного управляющего.

Согласно части 13.1 ст. 32 Закона № 218-ФЗ арбитражный суд при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или о признании гражданина банкротом направляет в орган регистрации прав в срок не позднее чем в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения заверенную копию соответствующего решения в целях погашения в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи об аресте имущества должника или гражданина в порядке межведомственного взаимодействия.

Направление уведомлений (писем) арбитражными управляющими в орган регистрации прав не предусмотрено Законом № 218-ФЗ и является личной инициативой арбитражных управляющих.

Судебные акты в рамках дел о несостоятельности (банкротстве) поступают в орган регистрации прав из арбитражного суда в порядке межведомственного взаимодействия.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ по результатам рассмотрения принятых на государственный государственную регистрацию прав документов принимается соответствующее решение:

- о проведении государственной регистрации;
- о приостановлении государственной регистрации права при наличии на то оснований, предусмотренных ст. 26 Закона № 218-ФЗ;
- об отказе в государственной регистрации прав (ст. 27 Закона № 218-ФЗ) либо о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ст. 31 Закона № 218-ФЗ).

При проведении учетно-регистрационных действий государственные регистраторы проверяют сведения о признании субъекта несостоятельным (банкротом), в том числе, посредством ЕФРСБ.

В связи с изложенным, необходимость направления арбитражными управляющими в Управление уведомлений о признании должников банкротами отсутствует.

Изложенную информацию просим довести до сведения арбитражных управляющих для ее использования при ведении дел о несостоятельности (банкротстве) граждан и юридических лиц в целях наиболее качественного взаимодействия с Управлением.

Благодарим за сотрудничество!

Начальник отдела
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций



И.В. Маковецкая