

**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

ПАМЯТКА ДЛЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ

НЕОБХОДИМЫЙ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ

1. Заявление на переход права собственности от арбитражного управляющего в отношении физического или юридического лица, признанного банкротом.

2. Заявление на право собственности приобретателя объекта.

3. Договор купли-продажи, акт приема-передачи, подписанные сторонами сделки.

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

5. Вступившее в законную силу решение суда о признании должника банкротом (заверенная судом копия документа).

6. Определение суда о утверждении конкурсного (финансового) управляющего (заверенная судом копия документа).

7. Документы, подтверждающие полномочия представителей заявителей.

8. Приобретателю недвижимости оплатить госпошлину (для физических лиц – 2000 рублей (п.22 ст.333.33 Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ) либо 350 рублей (п.24 ст.333.33 НК РФ); для юридических лиц – 22000 рублей (п.22 ст.333.33 НК РФ); либо 350 рублей для всех категорий плательщиков за государственную регистрацию прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (п.25 ст.333.33 НК РФ).

ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА С ТОРГОВ

Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. К ним относятся условия о предмете договора, условия, которые в законе или иных правовых актах определены как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В договоре купли-продажи реализованного на торгах объекта недвижимости необходимо отразить информацию об арбитражном управляющем, который действует в интересах продавца на основании решения арбитражного суда, указанием реквизитов судебного акта, а также сведения о результатах проведенных торгов.

Существенные условия договора купли-продажи:

* Предмет договора. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок (пункт 1 статьи 549, пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

В договоре должны быть указаны данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору, в том числе данные о его расположении на соответствующем земельном участке или в составе другого недвижимого имущества (статья 554 ГК РФ).

Основные сведения об объекте недвижимости, которые вносятся в кадастр недвижимости перечислены в части 4 статьи 8 Закона о регистрации:

- вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства и другое);
- кадастровый номер;
- описание местоположения;
- основные характеристики объекта.

Описание объекта в правоустанавливающих документах (распорядительных актах, договорах) осуществляется в соответствии со сведениями, указанными в выписке из ЕГРН.

* Цена договора и порядок расчета. Договор купли-продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества (пункт 1 статьи 555 ГК РФ). Оплата цены договора осуществляется по реквизитам расчетного счета продавца реализованного имущества, то есть должника.

* Порядок передачи имущества. В соответствии со статьей 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, либо указывается, что договор имеет силу акта приема-передачи. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Общие требования к договору купли-продажи:

1. Для договора обязательна письменная форма. Он должен быть составлен в виде одного документа, подписанного сторонами.

Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности подлежит нотариальному удостоверению в соответствии с пунктом 1.1 статьи 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

2. Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации.

3. В договоре следует указать порядок расчетов. В случае, когда договором купли-продажи установлена оплата через определенное время после передачи объекта покупателю, может быть предусмотрено, что с

момента передачи покупателю и до его оплаты объект, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

4. Если на объекте есть ограничения или обременения, информацию об этом необходимо отразить в договоре купли-продажи. Это могут быть зарегистрированный залог (статья 460 ГК РФ), ограничения пользования объектом культурного наследия (статья 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ), ограничения пользования земельным участком (часть 1 статьи 37, статья 56 Земельного кодекса РФ) и прочие.

5. При продаже жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, - перечень таких лиц (статья 558 ГК РФ).

Сторонами могут быть предусмотрены иные условия при заключении договора купли-продажи в соответствии с действующим законодательством.