

**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)

27.09.2024 № 3.5-10/237-2024

На № _____ от _____
О предоставлении документов на ГРП

Руководителям саморегулируемых
организаций арбитражных
управляющих

Уважаемые коллеги!

Управлением Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) на постоянной основе проводится работа по выявлению проблематики, ошибок и исключению подачи некачественных пакетов документов на государственную регистрацию прав (далее – ГРП) со стороны арбитражных управляющих.

В результате проведенного анализа в июле-августе 2024 года были выявлены обращения, связанные с некачественной подготовкой документов в рамках реализации имущества должника арбитражными управляющими, которые в последующем повлекли приостановление государственной регистрации прав в соответствии с Законом № 218-ФЗ¹.

1. Непредоставление арбитражными управляющими на ГРП надлежащим образом заверенных копий определений арбитражного суда, подтверждающих полномочия арбитражных управляющих.

Частью 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ установлено, что к заявлению о ГРП прилагается документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель). При проведении правовой экспертизы документов, государственный регистратор согласно п. 216 Административного регламента² проверяет, в том числе наличие полномочий заявителя на обращение в орган регистрации прав с заявлением, полномочий представителя заявителя; действительность поданных заявителем документов; соответствие документов, представленных для осуществления ГРП, требованиям законодательства; наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти.

¹ Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ

² приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 N 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"

Порядок заверения копий судебных актов арбитражных судов установлен в пп. 10.1 - 10.3 Инструкции по делопроизводству³.

Согласно названным пунктам Инструкции по делопроизводству по общему правилу копии судебных актов арбитражных судов при направлении лицам, участвующим в деле, заверяются специалистом по делопроизводству соответствующего судебного состава путем проставления штампа суда «Копия верна» и печати суда. Гербовая печать арбитражного суда или ее дубликаты для названных целей применяются в случаях, указанных в Инструкции по делопроизводству, в том числе если лицами, участвующими в деле, заявлена просьба об использовании такого способа заверения.

Учитывая изложенное, предоставление в орган регистрации прав надлежащим образом заверенных копий определений арбитражного суда, подтверждающих полномочия арбитражных управляющих, предусмотрено действующим законодательством.

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

2. Непредоставление арбитражными управляющими правоустанавливающих документов.

В соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ к заявлению о ГРП прилагаются в том числе документы, являющиеся основанием для осуществления ГРП, указанные в части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ.

Обязанность по предоставлению правоустанавливающих документов лежит на правообладателе объекта недвижимого имущества.

Требования к документам, представляемым для осуществления ГРП, определены статьей 21 Закона № 218-ФЗ.

Необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, а также иные необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество) представляются в экземпляре-подлиннике (часть 3 статьи 21 Закона № 218-ФЗ)

В нарушение указанной нормы арбитражным управляющим на ГРП ранее возникшего права за Должником правоустанавливающий документ не представлен, что привело к приостановлению заявления о ГРП.

³ Инструкция по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации утверждена постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2013 г. N 100

Таким образом, при подаче документов на ГРП в Управление необходимо также представлять правоустанавливающий документ.

3. Непредоставление документов по торгам.

Положениями п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве⁴ 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

⁴ Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ

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.

Частью 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ установлено, что к заявлению о ГРП 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 залогового имущества посредством публичного предложения, на ГРП должны быть представлены документы, подтверждающие проведение первичных и повторных торгов, а также признание их несостоявшимися.

4. Несоблюдение формы 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 ГРП должен быть представлен нотариально удостоверенный договор.

5. Наличие запрета по распоряжению имуществом.

Согласно пункту 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав если 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 (далее – ЕГРН) 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 32 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.

6. Отсутствие заявления на переход права от арбитражного управляющего.

Согласно положений пункта 3 части 3 статьи 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 на ГРП должно быть представлено в том числе заявление на переход права от имени Должника в лице арбитражного управляющего.

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

Благодарим за сотрудничество!

Заместитель руководителя



А.М. Болотникова