

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

ул. Блохина, д.8, лит. А, Санкт-Петербург, 197198
тел. (812) 499-00-34
e-mail: 47_upr@rosreestr.ru

26.03.2025 № **ИСХ/02983**

на № _____ от _____

Ассоциация "Саморегулируемая
организация арбитражных управляющих
Центрального федерального округа"

nfo@paucfo.ru

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (далее - Управление), в связи с многочисленными заявлениями финансовых управляющих, поступающих в адрес Управления, для использования в дальнейшей работе, сообщает следующее.

1. По вопросу осуществления государственной регистрации прав объектов недвижимости, принадлежащих физическому лицу, признанному несостоятельным (банкротом), только на основании заявления финансового управляющего.

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации).

Управление как орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом о регистрации и другими нормативными правовыми актами.

Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме и графической форме и состоит, в том числе из реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (часть 2 статьи 7 Закона о регистрации).

При осуществлении полномочий по государственной регистрации прав должностные лица Управления руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе положениями Гражданского, Земельного, Градостроительного, Жилищного кодексов Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, регулирующие отношения, возникающие в

связи с возникновением, изменением, переходом, прекращением права на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Статьей 29 Закона о регистрации, приказом 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» (далее - приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278) определены пределы правовой экспертизы при рассмотрении документов, представленных на государственную регистрацию прав.

По своей природе правовая экспертиза документов представляет собой совокупность действий государственного регистратора, направленных на изучение представленных для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов в целях установления юридического факта, являющегося основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения прав на это имущество. Осуществляя проверку законности сделки, государственный регистратор должен удостовериться в соответствии сделки соответствующим требованиям действующего законодательства Российской Федерации, а также в полномочиях лица совершающих сделку.

Помимо общих требований, характерных для любой сделки (в частности, статьи 17, 21, 48, 49, 130, 164, 182, 209, 432, 434 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)), она (сделка) также должна отвечать требованиям, которые установлены законодателем для того или иного вида сделки.

В то же время, истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона о регистрации и требованиям принятых в соответствии с настоящим Федеральным законом нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, не допускается. (часть 5 статьи 18 Закона о регистрации).

Также в пункте 225 приказа Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 указано, что в случае если на совершение сделки с объектом недвижимого имущества в соответствии с законом требуется согласие третьих лиц, в том числе лиц, в пользу которых установлены ограничения (обременения) права, государственный регистратор прав проверяет наличие такого согласия. Непредставление для государственной регистрации прав согласия третьих лиц на совершение сделки в случаях, когда его отсутствие не влечет ничтожность такой сделки, не является основанием для приостановления государственной регистрации прав.

В соответствии с пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, 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.

Согласно части 13 статьи 32 Закона о регистрации 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.

Таким образом, внесение сведений о запрете (аресте) на совершение регистрационных действий подается в порядке межведомственного взаимодействия.

Действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено право регистрирующего органа внести по собственной инициативе в ЕГРН сведения о наложении ареста (запрета) на основании обращений.

Отмечаем, что поскольку регистрационные действия носят заявительный характер (статья 14 Закона о регистрации), внесение каких-либо записей в ЕГРН на основании обращения, поданного в рамках Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» произведено быть не может.

2. По вопросу предоставления копий документов, выписок из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости.

Установленный частью 4 статьи 1 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» порядок рассмотрения обращений граждан государственными органами и должностными лицами распространяется также на правоотношения, связанные с рассмотрением обращений должностных лиц.

Финансовый управляющий в деле о банкротстве выполняет функции должностного лица, возложенные на него государством.

Согласно части 1 статьи 20.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий в деле о банкротстве вправе запрашивать необходимые сведения о должнике, о лицах, входящих в состав органов управления должника, о контролирующих лицах, о принадлежащем им имуществе (в том числе имущественных правах), о контрагентах и об обязательствах должника у физических лиц, юридических лиц, государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами Российской Федерации и органов местного

самоуправления, включая сведения, составляющие служебную, коммерческую и банковскую тайну. Физические лица, юридические лица, государственные органы и органы местного самоуправления представляют запрошенные арбитражным управляющим сведения в течение семи дней со дня получения запроса без взимания платы. Из названной нормы также не следует право арбитражного управляющего требовать от государственных органов предоставления ему копий документов, а только сведений, под которыми применительно к договорам может пониматься информация о реквизитах и содержании сделки, но не сам документ.

Статьей 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) определен порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 63 Закона о регистрации сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются бесплатно по запросам о предоставлении сведений лиц, указанных в пункте 8 части 13 статьи 62 данного Закона.

Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН и формы запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, об объектах недвижимости и (или) их правообладателях утверждены приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 3.1 Закона о регистрации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отдельные полномочия и оказание отдельных государственных услуг могут осуществляться публично-правовой компанией, созданной в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр». Публично-правовая компания, в числе прочего, осуществляет предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, а также аналитической информации, полученной на основе сведений, содержащихся в ЕГРН.

С 30.04.2021 до завершения процедуры реорганизации функции, полномочия и деятельность, осуществление которых возлагается на публично-правовую компанию «Роскадастр», осуществлялись ФГБУ «ФКП Росреестра» на основании части 3 статьи 14 Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В связи с завершением реорганизации ППК «Роскадастр» с одновременным сочетанием преобразования и присоединения АО «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро технической инвентаризации», ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» Федеральным законом от 19.12.2022 № 546-ФЗ в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» внесены изменения в части полномочий и функций ППК «Роскадастр», которая в настоящее время оказывает в том числе следующие государственные услуги: ведение и хранение книг учета документов, ведение которых в электронном виде и на бумажных носителях как неотъемлемой части

ЕГРП предусматривалось до 01.01.2017 нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; ведение и хранение реестровых дел (томов реестровых дел) объектов недвижимости, формируемых в электронном виде после 01.01.2017; хранение разделов ЕГРП, ведение которых осуществлялось на бумажном носителе; ведение и хранение сформированных после 01.01.2017 на бумажных носителях реестровых дел, а также открытых до 01.01.2017 кадастровых дел, дел правоустанавливающих документов, ведение которых осуществлялось на бумажном носителе.

Учитывая вышеизложенное, с 01.01.2023 функция по предоставлению сведений ЕГРН, в том числе в виде копий документов, на территории Ленинградской области осуществляется филиалом ППК «Роскадастр» по Ленинградской области (ул. Чапаева, д. 15, к. 2, лит. Б, пом. 1Н, г. Санкт-Петербург, 197101).

В связи с неоднократными разъяснениями вышеуказанного законодательства доведенной до финансовых управляющих, которые игнорируют данные положения закона и продолжают направлять в адрес Управления однотипные запросы, тем самым искусственно создавая объемы переписки, не получая запрашиваемого результата, просим повторно довести данную информацию до финансовых управляющих для сведения и дальнейшего использования в работе.

Начальник отдела
правового обеспечения
и контроля (надзора) в сфере
саморегулируемых организаций



Ю.С. Шаверина