

**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)

№ \_\_\_\_\_  
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

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