



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

В организации  
согласно списку

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

ул. Державина, д. 28, г. Новосибирск, 630091  
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009  
e-mail: 54\_upr@rosreestr.ru

25.11.2020 № 01-01-54-10530/2020

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О проблемах регистрации прав  
на имущество должника (банкрота)

Уважаемые коллеги!

С целью повышения качества и доступности государственных услуг Росреестра, снижения уровня решений о приостановлении и отказе в государственной регистрации прав, формирования единой правоприменительной практики, минимизации обращений заявителей Управлением Росреестра по Новосибирской области проанализированы причины приостановлений и отказов в государственной регистрации прав на реализованное имущество должника (банкрота).

В результате проведенного анализа выявлены две группы причин, препятствующих осуществлению регистрационных действий:

- 1) наличие пробелов в законодательстве, коллизий норм права;
- 2) проблемы несоблюдения законодательства.

Среди второй группы причин приостановления и отказов в государственной регистрации прав можно выделить следующие.

1. При реализации на торгах имущества должника в виде здания, строения, сооружения, помещения одновременно не продается принадлежащий на праве собственности банкроту земельный участок (доля в праве на земельный участок), на котором расположены такие объекты недвижимости.

2. Договор купли-продажи здания, строения, сооружения не содержит описания земельного участка, на котором они расположены.

3. При предоставлении документов для государственной регистрации перехода права на имущество должника лицом по доверенности, выданной

конкурсным управляющим, доверенность не содержит полномочий на осуществление представителем соответствующих учетно-регистрационных действий.

4. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество заключен в простой письменной форме, тогда как должен быть нотариально удостоверен.

5. Процедура торгов совершается, заявление представляется, и приложенные к нему документы подписываются в отношении объекта, сведения о котором не внесены в кадастр недвижимости (объект не стоит на кадастровом учете) либо описание объекта в указанных документах не соответствует сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Как правило, указанные проблемы связаны с тем, что в ходе процедур банкротства арбитражным управляющим не запрашивается актуальная информация ЕГРН об объекте недвижимости, о зарегистрированных правах на него и обременениях (ограничениях) прав.

6. При предоставлении документов для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество должника, конкурсным управляющим не подается заявление о погашении регистрационной записи об аресте, запрете, ипотеке.

7. К заявлению о погашении регистрационной записи об ипотеке не прилагается закладная (в случае выдачи закладной).

Просим принять указанную информацию к сведению и учесть в работе.

Также Управление ждет Вашу позицию и практику по указанной проблематике, иные вопросы по государственной регистрации прав на имущество должника (банкрота) с целью дистанционного проведения семинаров, совещаний, круглых столов.

Контактное лицо Управления по указанным вопросам: заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого и нежилого назначения Гуляева Софья Александровна, телефон: 8 (383) 227 20 12, e-mail: iakov@54upr.rosreestr.ru.

Заместитель руководителя



Н.С. Ивчатова

Гуляева Софья Александровна  
8 (383) 227-20-12 (270)

