

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

Руководителям
саморегулируемых организаций
арбитражных управляющих

**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
29.05.2025 www.rosreestr.ru 2025

_____ № _____
на № _____ от _____

О предоставлении документов на ГРП

Уважаемые коллеги!

В Управлении 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 1 квартале 2025 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. Реализация имущества супругов/бывших супругов.

В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, в том числе право отчуждать его в собственность другим лицам.

Согласно пункта 1 статьи 33 СК РФ² законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (пункт 1 статьи 34 СК РФ)

Частью 7 статьи 213.26 Закон о банкротстве³ установлено, что имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг

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

² Семейный кодекс Российской Федерации

³ Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ

(бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Арбитражными управляющими осуществляются торги в отношении имущества, принадлежащего супругам на праве общей собственности, титульным собственником которого, согласно сведениям ЕГРН⁴, является супруг, не гражданин-банкрот.

В последующем после заключения договора купли-продажи пакет документов предоставляется на ГРП, где на стороне продавца выступает гражданин-банкрот, не имеющий полномочий распоряжаться всем имуществом, так как права в ЕГРН за ним не зарегистрированы.

Таким образом, для того чтобы осуществить государственную регистрацию перехода права на объект недвижимости, в договоре купли-продажи необходимо указать как титульного собственника, так и гражданина-банкрота в качестве продавца. Также потребуется представить заявления на переход права от обоих супругов в лице арбитражного управляющего.

2. Несоблюдение требований, связанных с изменениями в законодательстве, вступившими в силу с 1 марта 2025 года в соответствии с принятым Законом № 487-ФЗ⁵.

Государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, являющегося предметом сделки, на основании которой осуществляется такая регистрация, возможна при наличии в ЕГРН сведений о местоположении границ такого земельного участка. Исключение составляет только случай осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка (пункт 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ такого земельного участка предварительно до подачи документов на ГРП необходимо обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой межевого плана с целью проведения кадастровых работ по установлению (уточнению) границ земельного участка.

В последующем подать в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете изменений земельного участка с приложением межевого плана, подготовленного кадастровым инженером, оплатив государственную пошлину в размере в соответствии с пп. 22.3 п.1

⁴Единый государственный реестр недвижимости

⁵Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 26.12.2024 № 487-ФЗ

ст.333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (для физических лиц – 1 000 рублей, для юридических лиц – 2 000 рублей).

В нарушение указанной нормы арбитражными управляющими на ГРП представляются сделки в отношении земельных участков, у которых по сведениям ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ.

Также обращаем внимание, что установление границ земельного участка потребуется в случае, если осуществляется постройка на кадастровый учет здания, сооружения, объекта незавершенного строительства и (или) регистрация прав на него, том числе в порядке наследования, по сделке или иным основаниям. Поставить такой объект на кадастровый учет и (или) зарегистрировать права на него можно будет только после того, как будут установлены и внесены в ЕГРН сведения о границах земельных участков, на которых возведены такие объекты.

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