

**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
email: 59_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

09.12.2020 № 20799-2.7@

на № _____ от _____

О направлении материалов вебинара

Управление Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) считает необходимым направить материалы вебинара на тему «Вопросы по регистрации прав в рамках процедуры банкротства» (приложение), проведенного 24.11.2020.

Обращаем внимание, что посмотреть трансляцию вебинара по указанной тематике можно через официальное сообщество «Управление Росреестра по Пермскому краю» в социальной сети Вконтакте.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя



С.И. Ильиных

Гладышева Анжелика Николаевна, 205-95-69 (доб. 1497)
Кузнецова Наталья Андреевна, 205-95-74 (доб. 1496)
Шафранова Елена Петровна, 205-96-09



1. Порядок проведения государственной регистрации прав по результатам реализации имущества должника в деле о банкротстве.

Законом о банкротстве¹ регламентирован порядок осуществления процедур в ходе признания должника банкротом и применяемых в деле о банкротстве.

В последнее время в орган регистрации прав поступает большое количество обращений по реализации имущества должника. В основной массе всех обращений государственными регистраторами принимаются решения о приостановлении государственной регистрации.

Совершение юридически значимых действий в ходе реализации имущества должника осуществляется в установленные ст.16 Закона № 218-ФЗ² сроки и зависит от представления всех необходимых для государственной регистрации документов.

Независимо от типа должника, реализация объекта недвижимости сводится к заключению гражданско-правовой сделки и как правило это сделка купли-продажи.

В зависимости от этапа процедуры в деле о банкротстве договор может заключаться:

- в ходе реструктуризации долгов гражданином только с письменного предварительного согласия финансового управляющего. Сделки, совершенные с нарушением указанного требования, являются оспоримыми;

- с даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично. Сделки, совершенные гражданином лично, без участия финансового управляющего в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны.

Реализация имущества должника финансовым управляющим сводится к процедуре проведения торгов.

Учитывая изложенное, реализация имущества должника имеет особенности в зависимости от стадии дела о банкротства, результат которой всецело зависит от чистоты сделки и представления всех необходимых документов в орган регистрации прав.

1. При самостоятельной реализации имущества должником на стадии оздоровления обязательное согласие финансового управляющего.

2. При реализации на торгах – обязательное представление документов, свидетельствующих соблюдение проведения процедуры:

- о проведении первых торгов,
- о проведении повторных торгов,
- о продаже посредством публичного предложения,
- представление протокола результатов проведения торгов,
- договора купли-продажи – как результат проведения торгов.

Учитывая, что в полномочия органа регистрации прав входит проведение правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию на предмет их соответствия требованиям действующего законодательства, государственный регистратор осуществляет проверку исполнения участниками сделки всех предусмотренных законодательством о банкротстве особенностей.

¹ Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"

² Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Помимо особенностей в рамках реализации имущества должника, предусмотренных Законом о банкротстве нельзя не обратить ваше внимание на особенности гражданского законодательства, которые участники процесса реализации имущества должника также обязаны исполнить. В частности, отражение существенных условий в договоре о реализации имущества должника:

- о цене объекта недвижимости, которая напрямую зависит о реализации с учетом требований проведения определенной процедуры в деле о банкротстве,
- о предмете сделки, описание которого должно достаточно идентифицировать его,
- условия ст.558 ГК РФ³ – отражение сведений о проживающих в квартире лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с отражением перечня этих лиц и указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением,
- наличие условий о передаче объекта недвижимости,
- о наличии / отсутствии ограничений в отношении объекта недвижимости.

Особое внимание хотелось бы обратить на то, что вынужденная реализация имущества должника не исключает:

- обязательность отражения в договоре существенных условий, в том числе в соответствии со ст.558,
- а также на то, что проведение торгов в электронной форме не отменяет требования предоставления документов, подтверждающих соблюдение процедуры торгов.

О необходимости самостоятельного предоставления документов, необходимых для проведения государственной регистрации прав свидетельствует ст.18 Закона о регистрации. Помимо этого, данные документы не могут быть запрошены в рамках реализации Закона 210-ФЗ⁴ в порядке межведомственного взаимодействия с органами.

2. Порядок предоставления сведений из ЕГРН⁵

Предоставление сведений из ЕГРН осуществляется в соответствии со ст.ст. 62, 63 Закона № 218-ФЗ.

Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (включая формы запросов о предоставлении сведений, порядок и способы направления запросов о предоставлении сведений, формы предоставления сведений, их состав и порядок заполнения таких запросов) установлен Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 (далее – Порядок № 968).

Арбитражным управляющим в деле о банкротстве бесплатно могут быть предоставлены сведения в отношении имущества, принадлежащего соответствующему должнику:

- о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов
- о содержании правоустанавливающих документов,

³ Гражданский кодекс Российской Федерации

⁴ Федеральный закон от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг"

⁵ Единый государственный реестр недвижимости

- обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости,
- копия документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН (правоустанавливающий документ, на основании которого осуществлена регистрация права либо перехода права собственности должника),
- сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

Если должник на момент запроса не является правообладателем, выписка о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов арбитражному управляющему не может быть предоставлена.

Арбитражным управляющим могут быть запрошены выписки из ЕГРН, содержащие общедоступные сведения на объекты недвижимости. Однако, если должник на момент запроса не является правообладателем, такие выписки из ЕГРН предоставляются за плату. Размер платы установлен Приказом Росреестра от 13.05.2020 N П/0145 "Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, и иной информации".

Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, и копий правоустанавливающих документов может быть представлен арбитражным управляющим:

1. Лично в любой филиал многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ), при предъявлении документа, удостоверяющего личность, и документа, подтверждающего полномочия арбитражного управляющего – копию вступившего в законную силу судебного акта об утверждении арбитражного управляющего.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с ч. 5 ст. 20.3 Закона банкротстве полномочия, возложенные в соответствии с настоящим Федеральным законом на арбитражного управляющего в деле о банкротстве, не могут быть переданы иным лицам.

Таким образом, сведения ЕГРП ограниченного доступа не могут быть предоставлены представителю арбитражного управляющего.

2. Почтовым отправлением

В таком случае в адрес органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, необходимо направить запрос, составленный в соответствии с Порядком №968.

Свидетельствование в нотариальном порядке верности подписи арбитражного управляющего, подписавшего запрос в случае, если запрос и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав направляются посредством почтового отправления не требуется (п.43 Порядка №968)

3. В виде электронного документа путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Росреестра в сети Интернет – <http://rosreestr.ru/>, <http://kadastr.ru>.

Запрос представленный в электронном виде, должен быть засвидетельствован усиленной квалифицированной электронной подписью.

На основании одного запроса предоставляется один документ, в виде которого предоставляются сведения, содержащиеся в ЕГРН (п. 31. Порядка №968).

Предоставление сведений ограниченного доступа по запросам арбитражных управляющих в отношении супругов должников не предусмотрено Законом №218 и Законом о банкротстве.

3. Направление сведений о наложении / снятии ареста (запрета), об отсутствии оснований для проведения государственной регистрации. Прекращение записи об аресте принятого в рамках уголовного судопроизводства.

Уведомление финансового управляющего о признании граждан несостоятельными (банкротами), содержащие просьбу не производить государственную регистрацию прав без письменного заявления финансового управляющего должника.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и кадастровый учет осуществляются в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

В силу ч. 13 ст. 32 Закона № 218-ФЗ 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.

Документы, указанные в ч. 13 ст. 32 Закона № 218-ФЗ являются основанием для внесения сведений в ЕГРН (п. 3 ст. 34 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с п. 2 ст. 213.9 Закона о банкротстве Арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном статьей 45 настоящего Федерального закона, с учетом положений ст.213.4 настоящего Федерального закона и настоящей статьи.

В силу п. 5 ст. 213.25 Закона о банкротстве все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично; сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны

Кроме того, в соответствии с абз. 4 п. 5 ст. 213.25 Закона о банкротстве с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина.

1. В случае поступления в адрес Управления из Арбитражного суда судебного акта о признании гражданина несостоятельным (банкротом), органом регистрации прав осуществляются мероприятия по прекращению ранее наложенных арестов на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина. Уведомление о произведенных действиях по прекращению записей об арестах направляется в адрес гражданина, признанного банкротом, являющегося правообладателем объектов недвижимости, и в адрес финансового управляющего.

2. В случае поступления в адрес Управления уведомления финансового управляющего при наличии в ЕГРН записей о поступившем ранее в орган регистрации прав судебном акте о признании гражданина несостоятельным (банкротом) иные сведения в ЕГРН не вносятся.

При отсутствии в ЕГРН сведений о признании гражданина несостоятельным (банкротом) в книгу учета арестов вносится запись о поступлении в адрес органа регистрации прав уведомления финансового управляющего о признании гражданина несостоятельным (банкротом). Ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина не снимаются, в адрес Арбитражного суда направляется запрос с просьбой о направлении в адрес Управления судебного акта.

После поступления из Арбитражного суда в адрес Управления судебного акта о признании гражданина несостоятельным (банкротом) осуществляются действия в соответствии с п.1.

Законом № 218-ФЗ установлены порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, основания для её проведения, приостановления и отказа в государственной регистрации.

Установленный порядок осуществления государственного кадастрового учета и регистрации права, включает в себя, в том числе, проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ).

Основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав указаны в ст. 26 Закона № 218-ФЗ. В частности, основаниями для приостановления являются:

-лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости (п. 1 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ);

-не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п. 5 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ);

-в представленных документах отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна (п. 15 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, в случае представления в Управление документов будет проведена правовая экспертиза документов, в частности проведена проверка полномочий лица, обратившегося с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, с учетом положений Закона о банкротстве.

Уведомление финансового управляющего, содержащее просьбу о прекращении записи об уголовном аресте.

В силу ст. 1 Закона о банкротстве, ст. 1 УПК РФ⁶, нормы Закона о банкротстве не могут регулировать порядок наложения и прекращения арестов, применяемых в качестве меры принуждения в процессе уголовного судопроизводства.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 59 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «Об исполнительном производстве» норма абз. 9 п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве, согласно которой наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается, распространяется на аресты, налагаемые в исполнительном производстве, и аресты как обеспечительные меры, принимаемые в судебных процессах за рамками дела о банкротстве. Она не исключает возможности наложения арестов и ограничений в связи с требованиями по спорам, касающимся защиты владения или принадлежности имущества, по ряду требований, связанных с нарушением исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, по требованиям об изъятии и конфискации орудий и предметов административного правонарушения и т.п.

Учитывая правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в п. 2.2 Постановления от 29.06.2004 № 13-П, согласно которой уголовное судопроизводство представляет собой самостоятельную сферу правового регулирования, а юридической формой уголовно-процессуальных отношений является уголовно-процессуальное законодательство как отдельная отрасль в системе законодательства Российской Федерации, а также то, что независимо от времени принятия приоритетными признаются нормы того закона, который специально предназначен для регулирования соответствующих отношений, отменить являющиеся мерой процессуального принуждения аресты, наложенные в рамках уголовного судопроизводства на основании ст. 115 УПК РФ, может только лицо или орган, в производстве которого находится уголовное дело.

Впоследствии по вопросу соотношения норм уголовного процесса об арестах имущества и соответствующих положений законодательства о банкротстве принято постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 31.01.2011 № 1-П.

В данном постановлении указано, что положения ч. 1 ст. 115 УПК РФ, предусматривающие в целях обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска наложение ареста на имущество лиц, несущих по закону материальную ответственность за действия подозреваемого или обвиняемого, признаны не противоречащими Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования означают, что арест может быть наложен на имущество лишь того лица, которое по закону несет за действия подозреваемого или обвиняемого материальную ответственность, вытекающую из причинения вреда.

Согласно п. 2.2 Постановления от 31.01.2011 года № 1-П Конституционного суда Российской Федерации, наложение ареста на имущество в рамках предварительного расследования по уголовному делу является мерой процессуального принуждения, которая может применяться как в публично-правовых целях для обеспечения возможной конфискации имущества, имущественных

⁶ Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации

взысканий в виде процессуальных издержек или штрафа в качестве меры уголовного наказания, а также для сохранности имущества, относящегося к вещественным доказательствам по уголовному делу, так и в целях защиты субъективных гражданских прав лиц, потерпевших от преступления

Следовательно, арест, наложенный судом в рамках уголовного дела, не может считаться снятым с момента вынесения судом решения о признании должника банкротом и об открытии в отношении него конкурсного производства.

Исходя из положений Закона № 218-ФЗ следует, что государственная регистрация запрета (как его наложения, так и снятия) осуществляется не по инициативе правообладателя либо третьего лица. Инициаторами наложения (снятия) арестов (запрещений заключения сделок с имуществом) выступают органы, наделенные властными полномочиями, которые обязаны в трехдневный срок направить заверенную копию решения о наложении (снятии) ареста в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Положениями п. 9 ст. 115 УПК РФ определено, что наложение ареста на имущество отменяется на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении этой меры отпадает необходимость. Следовательно, наложение ареста, как меру уголовно-процессуального принуждения, может отменить только лицо или орган, в производстве которого находится уголовное дело.

Таким образом, Управление не является органом, который накладывает или снимает какие-либо ограничения. Вопрос о прекращении действия обеспечительных мер должен решаться исключительно только тем органом, которым эти меры были наложены (ст. 144 ГПК РФ).