

**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>

Руководителям саморегулируемых
организаций арбитражных
управляющих

02.02.2026 № 3.3-3.1/5-2026

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 4 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 права, возврат без рассмотрения документов в соответствии с Законом № 218-ФЗ¹.

1. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) отметки о возможности регистрации перехода права в электронном виде.

Осуществление государственной регистрации перехода права, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, на основании заявления и прилагаемых к нему документов, в форме электронных документов и (или) в электронных образах документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП), возможно только при наличии в ЕГРН записи о возможности представления соответствующего заявления на основании подписанных УКЭП.

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



Отсутствие в ЕГРН данной записи является основанием для возврата без рассмотрения заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права на соответствующий объект, за исключением случаев, предусмотренных ч. 6 ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ.

Для возможности подачи заявления о государственной регистрации перехода права и прилагаемых к нему документов в электронном виде за должником-банкротом рекомендуем предварительно подать заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП.

2. Несоблюдение требований представления документов в форме электронных документов, электронных образов документов.

Согласно ч.ч. 7-9 ст.21 Закона № 218-ФЗ:

- в случае представления для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в форме электронных документов, электронных образов документов такие документы представляются:

1) в форме электронных документов, если Законом № 218-ФЗ предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе должны быть представлены в подлиннике, в том числе если такие документы выражают содержание нотариально удостоверенной сделки, за исключением случаев, предусмотренных ч. 11 ст. 21 Закона № 218-ФЗ;

2) в форме электронных документов или электронных образов документов (в том числе акты органов государственной власти, акты органов местного самоуправления, а также судебные акты, установившие права на недвижимое имущество);

- 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 УКЭП уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях;

- документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны УКЭП лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

Из указанных норм следует, что правоустанавливающие документы должны быть представлены в форме электронных документов / электронных образов и подписаны УКЭП сторон сделки / уполномоченных должностных лиц.

Таким образом при отсутствии возможности подписания документов УКЭП надлежащего лица возможно представление подлинника правоустанавливающего документа на бумажном носителе дополнительно к заявлению, представленному в электронной форме.

3. Сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки.

В соответствии со ст. 460 Гражданского кодекса РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Согласно ч. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

В нарушение указанных норм в договоре купли-продажи, предметом которого является земельный участок, отсутствуют сведения о расположении его в границах зон с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ).

Таким образом, перед заключением договора купли-продажи земельного участка рекомендуем предварительно проверить наличие ЗОУИТ.

Узнать информацию о том, расположен ли земельный участок в ЗОУИТ, можно на Публичной кадастровой карте, которая функционирует на единой цифровой платформе «Национальная система пространственных данных» nspd.gov.ru. Также данная информация отражается в выписке из ЕГРН.

4. Непредоставление арбитражными управляющими на ГРП надлежащим образом заверенных копий определений арбитражного суда, подтверждающих полномочия арбитражных управляющих.

Ч. 4 ст. 18 Закона № 218-ФЗ установлено, что к заявлению о ГРП прилагается документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель). При проведении правовой экспертизы документов, государственный регистратор согласно п. 216 Административного регламента² 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 ГРП, требованиям законодательства; наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти.

Порядок заверения копий судебных актов арбитражных судов установлен в пп. 10.1 - 10.3 Инструкции по делопроизводству³.

Согласно названным пунктам Инструкции по делопроизводству по общему правилу копии судебных актов арбитражных судов при направлении лицам, участвующим в деле, заверяются специалистом по делопроизводству соответствующего судебного состава путем проставления штампа суда «Копия верна» и печати суда. Гербовая печать арбитражного суда или ее дубликаты для названных целей применяются в случаях, указанных в Инструкции по делопроизводству, в том числе если лицами, участвующими в деле, заявлена просьба об использовании такого способа заверения.

Учитывая изложенное, предоставление в орган регистрации прав надлежащим образом заверенных копий определений арбитражного суда,

² приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 N 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"

³ Инструкция по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации утверждена постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2013 г. N 100

подтверждающих полномочия арбитражных управляющих, предусмотрено действующим законодательством.

В нарушение изложенных норм арбитражными управляющими при подаче документов для осуществления ГРП прилагаются определения арбитражного суда об утверждении конкурсного/арбитражного управляющего, распечатанные с сайта арбитражного суда.

5. Непредоставление документов по торгам.

Положениями п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве⁴ установлено, что продажа имущества осуществляется путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов (п. 15 ст. 110 Закона о банкротстве).

В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия (п. 17 ст. 110 Закона о банкротстве).

В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов

⁴ Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ

несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве (п. 18 ст. 110 Закона о банкротстве).

Продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов (п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с п. 4.1 ст. 138 Закона о банкротстве в случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве.

Ч. 4 ст. 18 Закона № 218-ФЗ установлено, что к заявлению о ГРП прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в том числе иные документы, предусмотренные настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами. Таким образом обязанность по предоставлению документов лежит на заявителе.

В случае продажи заложенного имущества посредством публичного предложения, на ГРП должны быть представлены документы, подтверждающие проведение первичных и повторных торгов, а также признание их несостоявшимися.

6. Отсутствие заявления на переход права от арбитражного управляющего.

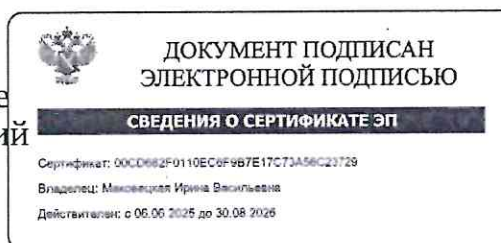
Согласно положений п. 3 ч. 3 ст. 15 Закона № 218-ФЗ ГРП без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Таким образом на ГРП должно быть представлено в том числе заявление на переход права от имени Должника в лице арбитражного управляющего.

Просим довести указанную информацию до арбитражных управляющих и указать на необходимость предоставления в орган регистрации документов, соответствующих требованиям законодательства.

Благодарим за сотрудничество!

Начальник отдела
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций



И.В. Маковецкая

