

**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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, корп.2, г. Пермь, 614990

Тел. (342) 205-95-56, факс 205-96-93

E-mail: 59_upr@rosreestr.ru, http://rosreestr.ru

27 ИЮН 2019

№

6968-9

На №

от

О принятии мер реагирования

Уважаемые руководители!

В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее - Постановление Правительства РФ) функция по контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих возложена на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы.

Как следует из п. 1 ст. 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации) государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (далее - орган регистрации прав).

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

В связи с принимаемыми государственными регистраторами решениями о приостановлении государственной регистрации прав и отказе в её осуществлении по причине представления арбитражными управляющими документов, несоответствующих требованиям закона, сообщаем следующее.

В силу п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) гражданские права и обязанности возникают, в том числе из договоров и

иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена (п. 3 ст. 8.1 ГК РФ).

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в пп. 1 п. 2 ст. 163 ГК РФ. Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с п. 2 ст. 163 ГК РФ является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

Согласно ст. 27 Закона о государственной регистрации в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в ст. 26 Закона о государственной регистрации, к которым относятся, в том числе следующие:

-форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации);

-сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной (п. 13 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации).

В силу ч. 1 ст. 42 Закона о государственной регистрации сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (кроме случая, предусмотренного ч. 19 ст. 7.3 указанного закона).

При этом необходимо отметить, что арбитражными управляющими представляются на государственную регистрацию прав не удостоверенные в нотариальном порядке договоры купли-продажи долей в праве общей собственности на реализованное в рамках дела о банкротстве недвижимого имущества, ввиду чего государственная регистрация прав приостанавливается либо отказывается в её осуществлении (пп. 7, 13 ч. 1 ст. 26, ст. 27 Закона о государственной регистрации).

Позиция Управления Росреестра по Пермскому краю относительно необходимости нотариального удостоверения данных сделок соответствует судебной практике.

В частности, постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 24.11.2017 по делу № А50-15926/2017 оставлены без изменения решение Арбитражного суда Пермского края от 04.07.2017 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2017 по указанному делу, которыми было отказано финансовому управляющему Балакирова И.А. - Мартиросяну М.Р. в удовлетворении требований о признании незаконным решения о приостановлении государственной регистрации, вынесенного в связи с наличием вышеизложенного обстоятельства.

В силу положений Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» саморегулируемая организация арбитражных управляющих осуществляет функции по осуществлению контроля за деятельностью своих членов.

Кроме того, согласно п. 2 ст. 22 Закона о банкротстве саморегулируемая организация арбитражных управляющих обязана, в том числе контролировать профессиональную деятельность членов саморегулируемой организации в части соблюдения требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов, стандартов и правил профессиональной деятельности, в том числе посредством проведения проверки в порядке и с периодичностью, которые установлены федеральными стандартами.

Учитывая изложенное, во избежание приостановлений государственной регистрации прав и отказов в её осуществлении, просим принять меры, направленные на доведение до арбитражных управляющих информации о недопустимости представления на государственную регистрацию указанных выше сделок в отсутствие нотариального удостоверения.

О принятых мерах просим проинформировать Управление Росреестра по Пермскому краю до 10.07.2019.

Заместитель руководителя

Н.Я. Носкова



Фрезе Семён Эдуардович
(342) 205-95-64 (доб. 1898) sro@r59.rosreestr.ru

МАКОВЕЦКАЯ И В
26 06 2019