

**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](http://www.rosreestr.gov.ru)

05.07.2024 № 2.12-9/309-2024

На № _____ от _____
«Об ошибках при подаче документов»

Руководителям саморегулируемых
организаций арбитражных
управляющих

(согласно рассылке)

Уважаемые руководители!

Управление Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление), оказывая услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав, при отсутствии причин для приостановления ориентируется на совершение учетно-регистрационных действий в максимально короткие сроки.

В этой связи важным фактором, оказывающим влияние на достижение данного показателя, является представление в орган регистрации прав полного и качественного пакета документов для осуществления учетно-регистрационных действий.

Сотрудниками Управления 28.03.2024 на официальной странице Вконтакте был проведен вебинар для арбитражных управляющих на тему «Общие требования к договору купли-продажи, требования к пакету документов. Типовые ошибки».

Между тем, в Управление продолжают поступать неполные и некачественные пакеты документов. Государственными регистраторами прав Управления тратится время на переговоры и разъяснения в целях положительного завершения обращения и оказания государственной услуги. Зачастую дополнительные документы поступают только после принятия регистратором решения о приостановлении.

В связи с вышеизложенным, направляем в Ваш адрес презентационный материал с вебинара и анализ допущенных ошибок по пакетам документов, представленных в Управление в апреле, мае 2024 года, согласно приложению.

ВХ. № 5832 05 ИЮЛ 2024

Просим довести указанную информацию до всех арбитражных управляющих и обеспечить соблюдение требований законодательства по представлению документов для осуществления учетно-регистрационных действий.

Благодарим за сотрудничество!

Приложение: 2 файла в электронном виде.

Начальник отдела
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций



И.В. Маковецкая

реестр

альная служба
рственной регистрации,
ра и картографии

**требования к договору купли-
и недвижимого имущества.
ль документов при реализации
тва банкрота. Типовые ошибки.**

**ль начальника отдела координации и анализа
ти в учетно-регистрационной сфере**

андровна Котляревская





Общие требования к договору купли-продажи

Требования к сделке

Письменная форма одного документа, подписанная сторонами (п. 2 ст. 434, ст. 550 ГК РФ)

Форма сделки

Простая и нотариальная ст. 161 ГК РФ

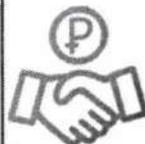
Договор должен содержать:

- **Наименование** (договор купли-продажи)
- **Дата и место заключения** (01.01.2024, г. Пермь)
- **Сведения об участниках сделки** (ФИО, дата рождения, паспортные данные, место регистрации, сведения об АУ + реквизиты судебного акта)
- **Сведения о предмете и условиях договора**
- **Подписи сторон**

Существенные условия и требования к договору купли-продажи



Предмет - вид (наименование) объекта, площадь, кадастровый номер, адрес, для ЗУ – категория и ВРИ



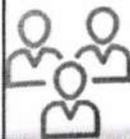
Цена – в соответствии с результатами торгов



Порядок передачи имущества – по передаточному акту / условие приёма-передачи в договоре



Содержание ограничений/обременений – сведения указываются в договоре (например, ограничения пользования объектом культурного наследия ст. 47.1 Закона № 73-ФЗ, ограничения пользования ЗУ ч. 1 ст. 37, ст. 56 ЗК РФ)



Сведения о лицах, сохраняющих право проживания и пользования в жилых помещениях (ст. 558 ГК РФ) – перечень лиц / информация об отсутствии данных лиц



Требования к пакету документов. Перечень документов по обращениям при реализации имущества банкрота.

Документы на бумажном носителе – в экземпляре-подлиннике; судебные акты в копиях, надлежащим образом заверенных судом (ч. 3 ст. 21 Закона № 218-ФЗ)

1. Заявление на переход права собственности от арбитражного управляющего в отношении физического или юридического лица, признанного банкротом.
2. Заявление на право собственности приобретателя объекта (покупателя).
3. Определение суда о признании должника банкротом и об утверждении конкурсного (финансового) управляющего. На регистрацию представляется копия, надлежаще заверенная арбитражным судом.
4. Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, если с заявлением обращается представитель (нотариально удостоверенная доверенность).
5. Договор купли-продажи, заключенный с победителем торгов, соответствующий требованиям действующего законодательства по форме и содержанию.
6. Акт приема-передачи, если иное не оговорено договором купли-продажи.
7. Документы, подтверждающие исполнение финансовых обязательств покупателем по договору купли-продажи.
8. Протокол о результатах открытых торгов посредством публичного предложения (документы, подтверждающие проведение первичных и повторных торгов, а также о признании их несостоявшимися).
9. Государственная пошлина (для физических лиц – 2000 рублей, для юридических лиц – 22000 рублей).



Типовые ошибки по обращениям в рамках реализации имущества банкрота, влекущие приостановление регистрационных действий.

- Не представлен судебный акт о назначении арбитражного управляющего либо представлен в виде документа, распечатанного с сайта суда.
- Не представлены документы по торгам.
- Не представлено заявление о государственной регистрации перехода права собственности от арбитражного управляющего.
- Не соблюдена нотариальная форма договора купли-продажи.
- В договоре купли-продажи жилого помещения отсутствуют условия о лицах, сохраняющих право проживания и пользования.
- В договоре купли-продажи отсутствуют условия об имеющихся ограничениях (обременениях) отчуждаемого имущества.
- Имеются противоречия между сведениями об объекте, содержащимися в представленных для регистрации документах, со сведениями ЕГРН.
- В сведениях ЕГРН содержится запись о запрете (аресте), которая препятствует осуществлению регистрационных действий.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Спасибо за внимание!



Группа ВКОНТАКТЕ



КАНАЛ В ТЕЛЕГРАМ



Группа в Одноклассниках



МЫ ТАМ, ГДЕ ЛЮДИ!

№ п/п	№ заявления (МФС, PVD, OfSite, Other, BC, Vedomativo)	ФИО арбитражного управляющего	СРО	Содержание замечания
1	РКРВDMFC-2024-03-27-XXXXX	Плотников Артур Николаевич	САУ Возрождение	Отсутствует судебный акт о назначении финансового управляющего
2	РКРВDMFC-2024-04-08-XXXXX	Трусов Вадим Николаевич	Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих" Северо-Запада	Отсутствуют документы по торгам, заявление на право от покупателя
3	РКРВDMFC-2024-04-19-XXXXX	Бесчетвертов Виталий Вячеславович	СРО ЦААУ	В договоре купли-продажи отсутствует условие о лицах, сохраняющих право проживания и пользования (ст. 558 Гражданского кодекса РФ); отсутствуют документы по торгам; судебный акт о назначении финансового управляющего не заверен надлежащим образом
4	РКРВDMFC-2024-04-23-XXXXX	Седельский Павел Николаевич	Союз "СОАУ "Альянс"	В ЕГРН имеются сведения о наличии здания с правами на земельном участке, в торгах участвовал только земельный участок. Договор купли-продажи составлен только по земельному участку, т.е. не соблюдены требования ст. 35 Земельного кодекса РФ
5	РКРВDMFC-2024-05-03-XXXXX	Зуйкин Илья Сергеевич	Содействие	Отсутствуют решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, протоколы по торгам
6	РКРВDMFC-2024-05-07-XXXXX	Шестериков Сергей Михайлович	Национальная организация арбитражных управляющих	Отсутствует заявление на регистрацию права собственности от покупателя, решение суда представлено без синей печати
7	РКРВDMFC-2024-05-03-XXXXX	Зуйкин Илья Сергеевич	Содействие	Отсутствует решение суда о назначении, протоколы торгов; нет отчуждения объектов недвижимости, которые находятся на земельных участках (ст. 35 Земельного кодекса РФ)
8	РКРВDMFC-2024-05-07-XXXXX	Попов Владислав Николаевич	СРО АУ "Южный Урал"	Отсутствуют решение суда, протоколы торгов, заявление о регистрации от должника (банкрота)