

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Красноярскому краю
(Управление Росреестра
по Красноярскому краю)**

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021
тел. (391) 22-65-601, факс (391) 22-65-610
e-mail: 24_dups@rosreestr.ru; kras@rosreestr.ru
11.09.2024 15:28/ИС12@/24

№ _____

на № _____ от _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю для сведения и учета в работе направляет материалы, подготовленные к открытому диалогу с арбитражными управляющими, состоявшемуся 27.08.2024, в 1 экз. на 8 л.

Заместитель руководителя Управления



Е.В. Варфоломеева

Панюкова Светлана Сергеевна
(391) 2-265-710

ВХ. № 1900 - 11 СЕН 2024

**Материалы, подготовленные к открытому диалогу с арбитражными
управляющими, состоявшемуся 27.08.2024**

**Реализация контрольно-надзорной функции Управлением Росреестра по
Красноярскому краю**

*Практика рассмотрения жалоб, поступающих в Управление на арбитражных
управляющих*

По итогам первого полугодия текущего года должностными лицами Управления рассмотрено 469 обращений, в отношении арбитражных управляющих, что на 25% больше чем за соответствующий период 2023 года.

Последние два года Арбитражный суд Красноярского края является основным заявителем, от которого поступают обращения в отношении арбитражных управляющих (доля его обращений в общем количестве поступивших жалоб составляет 59%), далее следуют обращения от физических и юридических лиц (39%).

В основном Арбитражный суд Красноярского края указывает на непредставление арбитражными управляющими в установленный срок отчетов о своей деятельности, предоставление отчетов без приложения подтверждающих документов, игнорирование предоставления отчетов об использовании денежных средств, а так же на ненадлежащие установление финансового положения должника.

Физические и юридические лица в обращениях указывают на нарушения, допускаемые управляющими, как при проведении процедур банкротства граждан, так и юридических лиц, в отличие от арбитражного суда, который сообщает в основном о нарушениях, допускаемых при банкротстве физических лиц.

В качестве нарушений при банкротстве юридических лиц заявители отмечают бездействие по взысканию дебиторской задолженности, несоблюдение процедуры организации и проведения торгов, порядка удовлетворения требований кредиторов, необоснованное привлечение специалистов, необжалование сделок.

Также заявители указывают на нарушения, связанные с включением сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) и публикации в газете «Коммерсантъ».

При банкротстве физических лиц частыми нарушениями, о которых сообщают заявители, являются невыплата прожиточного минимума, реализация имущества по заниженной цене, неоткрытие счета для приема задатков, необеспечение сохранности имущества, длительное не распределение денежных средств от реализации; ненадлежащие сведения в отчетах о деятельности.

По результатам рассмотрения обращений от физических и юридических лиц, в первом полугодии этого года обоснованными признаны 13%, по ним в отношении управляющих составлены протоколы об административных правонарушениях.

Отдельно отмечу заявителей, которые не имеют отношения к процедуре банкротства и подготовка жалоб на арбитражных управляющих является их бизнесом. Доля таких обращений составляет 5% от общего количества жалоб, поступающих на арбитражных управляющих.

Поскольку нарушения, на которые указывают заявители таких обращений, носят формальный характер и выявляются посредством открытых источников, правовые основания для отказа в возбуждении дел об административных правонарушениях по данным заявлениям отсутствуют.

Есть случаи, когда по результатам проведенного расследования на основании таких обращений выносятся постановления о прекращении в связи с отсутствием состава, в таких делах арбитражные управляющие могут пробовать взыскивать с недобросовестных заявителей расходы, понесенных на услуги привлеченных юристов и моральный вред.

Верховный суд Российской Федерации в обзоре судебной практике от 29.05.2024 года подчеркнул, что для взыскания соответствующих расходов не требуется установления вины и противоправности действий со стороны заявителя жалобы, единственным основанием для возмещения является итоговое решение, определяющее в чью пользу разрешен спор.

О решениях, принимаемых арбитражным судом при рассмотрении административных материалов Управления

В первом полугодии 2024 года Арбитражный суд Красноярского края по итогам рассмотрения заявлений Управления о привлечении управляющих к административной ответственности в отношении 50% заявлений объявил арбитражным управляющим устное замечание; 22% заявлений рассмотрены с применением наказания в форме предупреждения; в отношении 17% заявлений арбитражные управляющие дисквалифицированы и штрафы наложены на арбитражных управляющих по итогам рассмотрения 8% заявлений Управления.

Сравнивая виды наказаний, применяемых судом к арбитражным управляющим в первом полугодии 2024 и первом полугодии 2023 года можно отметить увеличение количества дисквалификаций и снижение количества решений о вынесении предупреждений и наложении штрафов в текущем году в сравнении с 2023 годом. При этом, устное замечание, как форма наказания, преобладает, как в прошлом году, так и в текущем.

Тенденция по смягчению судом апелляционной инстанции административного наказания, назначенного судом первой инстанции, намеченная в прошлом году сохраняется и в текущем.

На сегодняшний день судом апелляционной инстанции отменены 4 решения о дисквалификации и одно решение о предупреждении, принятые судом первой инстанции, арбитражным управляющим объявлены устные замечания.

В 2023 году Третий арбитражный апелляционный суд отменил 6 решений о дисквалификации арбитражных управляющих, 3 решения о вынесении предупреждения, арбитражным управляющим также объявлено устное замечание.

Новеллы законодательства о банкротстве

Последние большие изменения в Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) в основном направлены на снижение нагрузки с арбитражных суд при рассмотрении дел о банкротстве, но изменения затронут и работу арбитражных управляющих.

С 14.06.2024 финансовые управляющие обязаны готовить отчеты о своей деятельности в соответствии с федеральным стандартом, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 31 мая 2024 г. № 343.

01.09.2024 вступили в силу изменения в Закон о банкротстве, согласно которым сведения о предъявлении кредитором своих требований к должнику, а также о включении заявленных требований в реестр требований кредиторов управляющий обязан включать в ЕФРСБ в течение пяти рабочих дней с даты получения требований или с даты включения требований в реестр. Распространяется эта обязанность как на процедуру банкротства физических лиц, так и юридических.

Арбитражным управляющим также надлежит учитывать в своей работе рекомендации Федеральной нотариальной палаты от 5 августа 2024 г. № 6450/06-15-2 в части порядка предоставления нотариусами сведений по запросам арбитражных управляющих.

Практика предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости Филиалом ППК «Роскадастр» по Красноярскому краю

Предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) осуществляется только на основании запросов установленной формы, направляемых в орган регистрации прав в соответствии с требованиями Порядка их предоставления.

На сегодняшний день, от арбитражных управляющих поступает большое количество письменных обращений, в рамках которых сведения ЕГРН предоставлены быть не могут.

Данная ситуация характерна не только для Красноярского края, но для других регионах РФ.

Способы направления и подачи запросов

Наиболее эффективным и удобным способом является получение сведений в электронном формате, что значительно экономит время.

На сегодняшний день реализовано получение сведений ЕГРН арбитражными управляющими через «Госуслуги».

С целью получения сведений из ЕГРН - арбитражному управляющему необходимо иметь на «Госуслугах» - учетную запись физического лица и сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) арбитражного управляющего.

Алгоритм действий:

- шаг 1 - необходимо зайти в ЛК под учетной записью физического лица;
- шаг 2 - в сервисе «Услуги» выбрать блок «Земля Дом», затем перейти на услугу «Выписки из ЕГРН»;



Услуги | Документы | Заявления

Услуги | Документы | Заявления | Поиск

← Назад

Предоставление сведений из ЕГРН

Услуга помнит:

- получить электронную выписку или копию документа из ЕГРН
- посмотреть основные сведения о недвижимости

Сведения из ЕГРН и их стоимость

⚠️ Персональные данные правообладателей доступны не всем
С 1 июля 2023г. персональные данные правообладателей доступны только им или по их согласию
Как узнать в псевдониме

Укажите цель обращения

Виды сведений из ЕГРН

- Получить электронную выписку
Без оплаты документа и копии
- Посмотреть основные сведения о недвижимости
Без оплаты копии документа
- Получить выписку из ЕГРН
Без оплаты копии документа
- Получить кадастровый план территории
- Получить копию документа

- шаг 3 - в перечне сведений - выбрать необходимую Выписку;

Услуги | Документы | Заявления

Услуги | Документы | Заявления

← Назад

Какие сведения нужны?

Виды выписок и их стоимость

- О покупке или документах на недвижимость
- Об объекте недвижимости
- О границах зон и территориях
- Кадастровая стоимость

Уточните вид выписки

Виды выписок и их стоимость

- О праве лица на его объекты недвижимости
- О договорах участия в долевом строительстве
- О содержании правоустанавливающих документов

- шаг 4 - далее, перейдя на Выписку - в разделе «Кем вы являетесь» для арбитражного управляющего есть отдельный блок;

госуслуги | Вход | Регистрация

Услуги | Документы | Заявления | Поиск

← Назад

Кем вы являетесь?

- Правообладатель
- Лицо, владеющее по доверенности
С правом доступа
- Арбитражный управляющий
- Иной владелец
Другие сведения о заявителе и о документах

- шаг 5 - выбрав категорию заявителя «Арбитражный управляющий» - необходимо подтвердить наличие сертификата УКЭП в приложении «Госключ»;

госуслуги [Государства](#) [Услуги](#) [Документы](#) [Заявления](#) [Платежи](#)

← Назад

У вас есть сертификат УКЭП в приложении «Госключ»?

Для подачи заявления потребуется его подписание в «Госключ»
квалифицированной электронной подписью (УКЭП)

Да >

Нет >

- шаг 6 - после приступать к заполнению Запроса, например:

Выписка о правах лица на объекты недвижимости

..... [Распечатать результат можно в МФЦ](#)

При самостоятельном распечатке электронный документ теряет юридическую силу. Вы можете получить бумажный документ с печатью в любом МФЦ Красноярского края. Пожалуйста, уточняйте часы работы и номер кабинета.

Полное наименование

Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Какие выписки из ЕГРН доступны арбитражным управляющим

Арбитражный управляющий может получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), связанную с объектом недвижимости или правообладателем

Какие выписки может получить арбитражный управляющий

- Об объекте недвижимости
- Об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
- О переходе права на объект недвижимости
- О правах другого человека на его объект недвижимости
- О зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве
- О содержании правоустанавливающих документов
- О признании права собственности или ограничении ответственности
- О дате получения органом регистрации прав заявления о кадастровом учете или регистрации прав, а также прилагаемых документов
- О кадастровой стоимости объекта недвижимости

[Получить сведения из ЕГРН](#)

Несмотря на преимущества направления Запросов в электронном виде, не исключается возможность подачи Запросов в виде бумажного документа путем:

- личного обращения в любой многофункциональный центр;
- направления запроса почтовым отправлением в адрес любого филиала ППК «Роскадастр» (в рамках экстерриториального принципа - независимо от местоположения объекта недвижимости или местонахождения правообладателя).

Филиал ППК «Роскадастр» по Красноярскому краю рекомендует запрашивать и получать сведения в электронном виде: это существенно экономит Ваше время и позволяет получать актуальные сведения ЕГРН, не выходя из дома.

Наиболее часто встречающиеся причины оставления запросов арбитражных управляющих без рассмотрения:

1. К запросу прилагается копия вступившего в законную силу определения арбитражного суда об утверждении арбитражного управляющего, не заверенная надлежащим образом:

- при представлении запроса в виде бумажного документа – копия определения в бумажном виде должна быть заверена: подписью судьи или иного уполномоченного им лица, штампом суда «Копия верна» и оттиском печати суда (изготовление и оформление копий судебных актов в арбитражных судах в бумажном виде регламентировано пунктом 10 раздела I Инструкции по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации (первой, апелляционной и кассационной инстанций), утвержденной Постановлением Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 № 100 «Об утверждении Инструкции по делопроизводству...»)

- если запрос представляется в электронном виде - электронный образ определения Арбитражного суда должен быть удостоверен: усиленной квалифицированной электронной подписью лица, подписавшего такой документ (согласно федеральному закону от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» электронная подпись - это информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме).

Проверка судебных актов, полученных путем скачивания из информационной системы «Картотека арбитражных дел» с наличием отметки удостоверяющего центра о действительности электронной цифровой подписи судьи, при предоставлении сведений из ЕГРН в рамках рассмотрения запросов - положениями Федерального закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) не предусмотрена.

2. Направление запроса в простой письменной форме в виде обращения

3. Отсутствие в представляемых запросах в отношении сведений ограниченного доступа информации, позволяющей однозначно идентифицировать банкрота как правообладателя, в отношении которого такой запрос представляется.

Зачастую в запросах в качестве описания банкрота арбитражным управляющим указываются только - фамилия, имя, отчество и дата рождения правообладателя.

При этом, для однозначной идентификации в ЕГРН физического лица, в обязательном порядке необходимо указание:

- ФИО - включая предыдущие, если менялись;
- дата рождения;
- данные документа, удостоверяющего личность, включая выданные ранее;
- СНИЛС (при наличии).

При запросе сведений в отношении - российского юридического лица - для идентификации в ЕГРН - необходимо указание:

- полного наименования - включая, предыдущие варианты, если наименование менялось;

- ИНН и ОГРН.

4. Направление запросов на получение сведений ограниченного доступа в отношении членов семьи банкрота либо лиц, входящих в число правления юридического лица, являющегося банкротом, без представления определения суда.

Указанные сведения могут быть представлены только согласно определению арбитражного суда об истребовании соответствующих сведений у Филиала (определение обязательно должно содержать информация как об утверждении арбитражного управляющего так и об истребовании сведений у Филиала).

Арбитражным управляющим также надлежит учитывать, что на сегодняшний день, несмотря на изменения, внесенные № 107-ФЗ в пункт 7 статьи 213.9 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и вступившие в силу 29.05.2024, согласно требованиям № 218-ФЗ к предоставлению сведений из ЕГРН, они предоставляются на бесплатной основе в рамках определения арбитражного суда о назначении арбитражного управляющего только в отношении должника.

Правовые основания в предоставлении сведений на иных лиц (супругов, родственников (свойственников) должника), в рамках определения Арбитражного суда о назначении арбитражного управляющего в деле о банкротстве отсутствуют.

Практические рекомендации для получения сведений в электронном виде посредством «Госуслуг», в рамках полномочий по предоставлению сведений ЕГРН, таковы:

- в случае, когда в определении арбитражного суда содержится информация о делегировании полномочий по заверению копии определения арбитражного суда арбитражному управляющему («копия заверяется финансовым управляющим самостоятельно»), то возможно приложить к Запросу копию определения арбитражного суда, скачанную с Картотеки арбитражных дел, заверенную усиленной квалифицированной электронной подписью арбитражного управляющего;

- в случае, когда в определении арбитражного суда не содержится информация о делегировании полномочий по заверению копии определения арбитражного суда арбитражному управляющему, то тогда копия заверяется только ЭЦП судьи.

Практика государственной регистрации прав при банкротстве должника

Уведомления о признании граждан банкротами

В адрес Управления (в т.ч. из Росреестра) от финансовых управляющих поступают уведомления о признании граждан банкротами с ходатайством не осуществлять регистрацию перехода права на имущество гражданина банкрота или его супруга.

Однако внесение в ЕГРН сведений о банкротстве гражданина и о запрете ему совершать сделки с недвижимым имуществом законодательством не предусмотрено, в связи с чем, Управление возвращает такие уведомления без исполнения.

Вместе с тем, обращаем внимание, что в целях соблюдения запретов, предусмотренных п.5 ст.213.25 Закона о банкротстве, государственные регистраторы при регистрации перехода права всегда проверяют физических лиц на банкротство через ЕФРСБ, вне зависимости от наличия или отсутствия уведомления о признании гражданина банкротом.

Касательно супругов граждан-банкротов – то Закон о банкротстве не содержит запрета на совершение ими сделок с принадлежащим им имуществом. Более того, имущество супругов может быть их личной, а не совместной собственностью.

В этой связи, даже располагая информацией, что лицо является супругом гражданина-банкрота, при отсутствии в законодательстве соответствующей нормы, отсутствуют правовые основания приостановить государственную регистрацию прав.

В качестве меры защиты от вывода из конкурсной массы совместного имущества, оформленного на супруга, арбитражным судом в рамках дела о банкротстве может быть наложен арест или запрет на совершение сделок с имуществом супруга.

В связи с вышесказанным, убедительная просьба не направлять в адрес Управления и в адрес Росреестра уведомления о признании граждан банкротами.

Процедура распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица (п.5.2 ст.64 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)

В практике Управления периодически встречаются случаи, когда в целях реализации обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица обращаются за государственной регистрацией прав такого юридического лица на обнаруженное имущество.

Но, поскольку в силу п.3 ст. 49 ГК РФ с момента внесения в ЕГРЮЛ сведений о прекращении деятельности юридического лица правоспособность юридического лица прекращается, государственными регистраторами принимаются решения о приостановлении государственной регистрации прав.

Документы, необходимые для государственной регистрации прав, при продаже имущества на торгах

А) Заявление конкурсного (финансового) управляющего о переходе права и заявление покупателя о праве необходимо представлять одновременно. Обращаем на это внимание, поскольку на практике встречаются случаи, что с заявлением обращается только один покупатель.

Б) Документ, подтверждающий полномочия представителя.

В) Решение о признании должника банкротом.

Г) Протокол о результатах торгов

Д) Договор купли-продажи

Е) Согласие третьих лиц (в случаях, предусмотренных законом)

Ж) Уплачивается госпошлина

С 01.01.2025 размер госпошлины за государственную регистрацию прав увеличивается:

Для физических лиц – в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого не определена или не превышает 20 000 000 рублей, - 4000 рублей.

Для юридических лиц – в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого не определена или не превышает 22 000 000 рублей, - 44000 рублей.

З) Документы о снятии арестов (запретов), если они наложены:

- в рамках уголовного дела

- в рамках дела о банкротстве.

Остальные запреты снимаются на основании решения суда о признании должника банкротом (ч.1 ст.126, ч.5 ст.213.25 Закона о банкротстве).