



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

(Управление Росреестра по Омской области)

Орджоникидзе ул., д. 56, г. Омск, 644007

тел. (3812) 24-32-10, факс (3812) 24-04-33

e-mail: [55\\_upr@rosreestr.ru](mailto:55_upr@rosreestr.ru), <https://rosreestr.ru>

07.11.2023 № 04-29906-чч/23

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

3/п 8/п  
Арбитражный суд Омской области  
Судье Малявиной Е.Д.

✓ Заявитель: Финансовый управляющий  
Марченко Светланы Владимировны  
Завгородний Вячеслав Владимирович  
а/я 191, г. Омск, 644045

Орган, чьи действия обжалуются:

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Омской области  
Орджоникидзе ул., 56, г. Омск, 644007

По делу № А46-17164/2023

**Возражения**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее - Управление), ознакомившись с заявлением финансового управляющего Марченко Светланы Владимировны Завгороднего Вячеслава Владимировича (далее - финансовый управляющий, заявитель) к Управлению о признании незаконным уведомления от 01.08.2023 № КУВД-001/2023-316493345 о приостановлении государственной регистрации прав, поясняет следующее.

В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункты 1, 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

Гражданским кодексом РФ прямо закреплено, что государственная регистрация прав на имущество осуществляется на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (пункт 1 статьи 8.1).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на

недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ (часть 5 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии со статьями 14, 18 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

20.07.2023 Марченко Светлана Владимировна в лице финансового управляющего Завгороднего Вячеслава Владимировича совместно с Дюрягиной Любовью Игоревной обратились в Управление с заявлениями № КУВД-001/2023-31649345, № КУВД-001-2023-31648382 о государственной регистрации права на земельный участок с кадастровым номером 55:17:000000:200 и приложенными к нему документами, поданными в электронной форме.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включает в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункт 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ).

Из части 1 статьи 21 Закона № 218-ФЗ следует, что документы, представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРН.

На государственную регистрацию перехода на 1/576 долю в праве права общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 55:17:000000:200 представлен договор купли-продажи, заключенный 14.07.2023 между Марченко Светланой Владимировной в лице финансового управляющего Завгороднего Вячеслава Владимировича (продавец) и Дюрягиной Любовью Игоревной (покупатель), далее – Дюрягина Л.И. Договор заключен между сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2022 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества продавца, состоявшихся 18.05.2023.

В подпунктах 1 и 4 пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) закреплены принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения, заключающиеся: в сохранении целевого использования земельных участков; преимущественном праве других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или

гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности.

Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения регламентированы в статье 12 Закона № 101-ФЗ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Закона № 101-ФЗ к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса РФ. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса РФ применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 Закона № 101-ФЗ.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности этого земельного участка вправе продать, принадлежащую ему земельную долю, только другому участнику долевой собственности либо сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Следует отметить, что специальное регулирование особенностей обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности на недвижимое имущество в законодательстве о банкротстве отсутствует.

При этом исключение из правила, предусмотренного пунктом 1 статьи 12 Закона № 101-ФЗ, в случае продажи принадлежащей гражданину, признанному банкротом, земельной доли действующим законодательством, в том числе Законом № 101-ФЗ не предусмотрено.

В соответствии с частями 2, 3 статьи 47 Закона № 218-ФЗ в случае государственной регистрации перехода права на земельную долю вследствие ее продажи представляемыми на государственную регистрацию прав, дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность продажи земельной доли и указанные в части 3 настоящей статьи. Представление этих документов не требуется, если право общей долевой собственности на данный земельный участок лица, приобретающего право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Документом, подтверждающим возможность продажи земельной доли, является документ, удостоверяющий право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование земельного участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля (часть 3 статьи 48 Закона № 218-ФЗ).

Между тем в ЕГРН отсутствуют сведения о наличии зарегистрированного в установленном порядке права общей долевой собственности Дюрягиной Л.И. на земельный участок с кадастровым номером 55:17:000000:200, находящегося в долевой собственности с числом участников

более пяти, так же отсутствуют сведения об использовании ею данным земельным участком. Документы, подтверждающие наличие права общей долевой собственности, либо использование земельного участка Дюрягиной Л.И. заявителями не были представлены.

В этой связи договор купли-продажи от 03.10.2022 в силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса РФ является ничтожной сделкой, так как заключен с нарушением законодательства, регулирующего отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

То обстоятельство, что договор купли-продажи от 14.07.2023 заключен по итогам проведения торгов, организатором которого выступал финансовый управляющий по делу о несостоятельности (банкротстве) Марченко С.В. на основании определения Арбитражного суда Омской области от 28.03.2023 по делу № А46-11550/2022, которым утверждено положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника, не может рассматриваться в качестве основания, позволяющего не учитывать императивные требования законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, в определении Арбитражного суда Омской области от 28.03.2023 по делу № А46-11550/2022, которым было утверждено положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Марченко С.В. в редакции финансового управляющего, Закон № 101-ФЗ не упоминается, категория земельного участка с кадастровым номером 55:17:000000:200 (земли сельскохозяйственного назначения) не указана.

Указанная позиция подтверждается многочисленной судебной практикой, в частности, определением Верховного суда РФ от 20.02.2023 № 308-ЭС22-29390, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 18.04.2023 по делу № А41-25292/2021, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 24.05.2022 по делу № А12-26675/2021, определением Верховного Суда РФ от 22.04.2022 № 306-ЭС22-5986 по делу № А12-284/2018, а также письмом Росреестра от 09.03.2023 № 14-1854-АБ/23.

Согласно определению Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 1817-О установленные законодателем в статье 12 Закона № 101-ФЗ особенности правового регулирования оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения направлены на соблюдение баланса частных и публичных интересов, заключение договора о приобретении земельной доли с лицами, не являющимися участниками долевой собственности, является нарушением прямого законодательного запрета на совершение такой сделки, а также реализация земельной доли, принадлежащей гражданину, признанному банкротом, должна осуществляться посредством ее выдела в натуре и последующего выставления на торги образованного земельного участка.

Кроме того согласно требованиям части 8 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, 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 усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях. Представленные заявителями судебные акта, в нарушении требований к представляемым на государственную регистрацию документам, подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью Дюрягиной Л.И. и арбитражного управляющего.

Указанные обстоятельства послужили основаниями, предусмотренными пунктами 5, 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, для приостановления осуществления государственной регистрации права (уведомления от 01.08.2023 № КУВД-001/2023-31649345, от 02.08.2023 № КУВД-001/2023-31648382).

В связи с тем, что не были устранены причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации права в отношении спорного объекта, государственным регистратором было принято решение об отказе в осуществлении государственной регистрации права собственности (уведомления от 01.08.2023 № КУВД-001/2023-31649345, от 31.08.2023 № КУВД-001/2023-31648382).

Таким образом, на сегодняшний день обжалуемое решение о приостановлении осуществления государственной регистрации права является не актуальным.

Основанием для признания оспариваемых ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, должностных лиц незаконными является наличие одновременно двух условий: несоответствие ненормативного правового акта законам и иным нормативным правовым актам, и нарушение ими прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

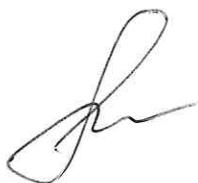
Таким образом, в настоящем случае совокупности указанных обстоятельств не имеется.

Исходя из изложенного, считаем, что отсутствуют правовые основания для удовлетворения требований финансового управляющего к Управлению.

Просим в удовлетворении заявленных требований отказать в полном объеме.

Приложение: копии доверенности, диплома о высшем юридическом образовании, копия реестрового дела на \_\_\_\_\_ л.

Представитель Управления



Н.Ю. Нигороженко

Бобровник Юлия Александровна  
(3812) 563374