



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Управление  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Республике Башкортостан

ул. Карла Маркса, д. 56, г. Уфа, 450008  
тел. (347) 273-09-76, факс 246-11-36  
E-mail: frsrb@frsrb.ru

01.08.2012 № 01140/208

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О необходимости регистрации прав  
на недвижимое имущество

Руководителям саморегулируемых  
организаций арбитражных  
управляющих, действующих на  
территории Республики  
Башкортостан  
(филиалов, представительств),  
отдельным представителям

(по списку)



**Информационное письмо  
о необходимости регистрации прав на недвижимое имущество**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан в связи с возникающими вопросами по реализации имущества предприятий-должников сообщает следующее.

В соответствии с п.1 ст.131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

В соответствии с п.1 ст.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации), вступившего в силу 31.01.1998, 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.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

НП «МСО.ПАУ»

Вх. № 1011

от «15» 02 2012 г.

7

Согласно пункту 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 статьи 223 ГК РФ).

Кроме того, пунктом 2 статьи 4 Закона о государственной обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона, то есть после 31.01.1998.

Таким образом, реализация правомочий собственника, в том числе по распоряжению недвижимым имуществом, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие Закона о государственной регистрации, до государственной регистрации права на него не допускается.

В случае возникновения прав на недвижимое имущество до вступления в силу Закона о государственной регистрации государственная регистрация ранее возникшего права осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права к покупателю на основании договора купли-продажи, заключенного конкурсным управляющим по результатам торгов (ст. 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Таким образом, права на недвижимое имущество подлежат регистрации до его продажи арбитражным управляющим. Указанный вывод подтверждается позицией Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, содержащейся в Обзоре практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п.17 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 №59).

В случае отсутствия денежных средств на осуществление регистрационных действий возможно включение арбитражным управляющим в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, утверждаемое собранием кредиторов должника, условия об осуществлении регистрации права на недвижимое имущества за должником либо с одновременной регистрацией перехода права на соответствующий объект (при регистрации ранее возникшего права), либо с последующей регистрацией перехода права к покупателю и оплате регистрационных действий после получения денежных средств от продажи конкурсной массы с установлением конкретных сроков.

Неисполнение обязанности по регистрации прав на недвижимое имущество приводит к нарушению прав потенциальных покупателей на получение полной и достоверной информации о том, кому и на каком праве принадлежит тот или иной объект недвижимости.

При этом за несоблюдение собственником, арендатором или иным

пользователем установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность (ст.19.21 КоАП РФ).

В этой связи арбитражные управляющие при проведении торгов по продаже имущества предприятий-должников должны руководствоваться требованиями федерального законодательства об обязательной регистрации прав на недвижимое имущество до его продажи.

И.о. руководителя



П.В. Клец