Рубрика «Вопрос – ответ»

Как арбитражному управляющему получить сведения и документы в отношении недвижимого имущества должника и его супруга (супруги)?

Согласно пункту 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 указанной статьи, а именно: из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Одним из ключевых в вопросе реализации имущества должника является именно недвижимое имущество (квартиры, дома, дачи, земельные участки, офисные здания и помещения, гаражи и т.д.), поскольку такое имущество, в большинстве случаев, является самым дорогим и ликвидным, а также самым спорным.

Согласно пункту 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право, в том числе запрашивать необходимые сведения о должнике и о принадлежащем ему имуществе (в том числе имущественных правах) у физических лиц, юридических лиц, государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами Российской Федерации и органов местного самоуправления, включая сведения, составляющие служебную, коммерческую и банковскую тайну.

До 2023 года решение вопроса о получении сведений об объектах недвижимого имущества должника, а также его супруги/супруга, особых проблем и сложностей у арбитражного управляющего не вызывало.

С 01.03.2023 вступили в действие новые правила выдачи выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Перестали предоставляться сведения о собственниках в выписке из ЕГРН, если ее заказывают третьи лица. Теперь данные из ЕГРН доступны только с согласия собственников недвижимого имущества (Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности»).

Арбитражный управляющий до внесения изменений мог получить расширенные сведения в отношении должников следующим образом: направив запрос, заполненный по форме, почтой России, через сервис Росреестра посредством ФГИС, электронно – через личный кабинет, доступ к которому предоставляется через ЕСИА (без взимания платы).

После 01.03.2023 арбитражный управляющий может подать заявление лично в офисах МФЦ или через нотариуса (с дальнейшим включением расходов на нотариуса в конкурсную массу должника), а в электронной форме через личный кабинет на сайте Росреестра или на портале Госуслуг. При этом необходимо учитывать, что арбитражному управляющему нужно создавать учетную запись на сайте Госуслуг не как физическому лицу (правообладатель), а именно как арбитражному управляющему.

Среди вариантов получения необходимых сведений также остаются:

- истребование сведений через суд;

- запрос согласия у должника-правообладателя на предоставление его персональных данных через портал Госуслуг;

- должник по просьбе арбитражного управляющего может внести в ЕГРН «разрешительную» запись, либо сформировать выписку через Госуслуги самостоятельно.

При подготовке и направлении в суд ходатайства об истребовании сведений об объектах недвижимого имущества, принадлежащих (принадлежавших) должнику и/или его супругу, арбитражному управляющему необходимо учитывать также, что предоставление таких сведений из ЕГРН, а также копий документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН, в соответствии с положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», отнесено к функциям публично-правовой компании, созданной в соответствии с Федеральным законом № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр».

Именно ППК «Роскадастр» осуществляет, в том числе: предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а также аналитической информации, полученной на основе сведений, содержащихся в ЕГРН; ведение и хранение реестровых дел (томов реестровых дел) объектов недвижимости, формируемых в электронном виде после 01.01.2017; хранение разделов Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которых осуществлялось на бумажном носителе; ведение и хранение сформированных после 01.01.2017 на бумажных носителях реестровых дел, а также открытых до 01.01.2017 кадастровых дел, дел правоустанавливающих документов, ведение которых осуществлялось на бумажном носителе.

На территории Омской области с 01.01.2023 действует филиал Публично-правовой компании «Роскадастр», расположенный по адресу: 644099, г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 3.

Светлана Чебакова,

начальник отдела по контролю (надзору)

в сфере саморегулируемых организаций

Управления Росреестра по Омской области