

**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>

Руководителям
саморегулируемых организаций
арбитражных управляющих

(согласно рассылке)

27.05.2025 № 2.12-8/92-2025

на № _____ от _____

**О проведении мероприятий
по информированию**

Уважаемые руководители!

Управление Росреестра по Пермскому краю, 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. Важным фактором, оказывающим влияние на достижение данного показателя, является представление в орган регистрации прав полного и качественного пакета документов для осуществления учетно-регистрационных действий.

27.05.2025 на официальной странице Вконтакте был проведен вебинар для арбитражных управляющих «Об изменении законодательства в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав с 01.03.2025; об использовании сервисов ФГИС «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» для поиска земельных участков и объектов капитального строительства, получения информации об их границах, а также сведений о расположении земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории; о типовых ошибках по пакетам документов арбитражных управляющих и основных причинах приостановлений регистрационных действий».

Направляем в Ваш адрес презентационный материал с вебинара.

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: файлы в электронном виде.

Начальник отдела
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций

Маковецкая Ирина Васильевна
8 (342) 205-95-64 (доб. 1906)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 62D9D81E8FB4460C2EFE9D64208CE96E

Владелец: Маковецкая Ирина Васильевна

Действителен: с 29.03.2024 до 22.06.2025

И.В. Маковецкая





Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Изменения законодательства (Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ)

Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных»

(<https://nsprd.gov.ru>)

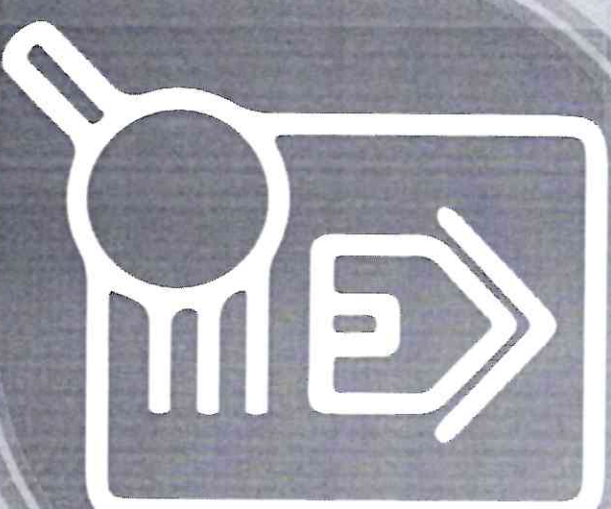
Созонтова Мария Сергеевна

Начальник отдела координации и анализа

деятельности в учетно-регистрационной сфере

Управления Росреестра

по Пермскому краю





Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

с 01.03.2025

юридические лица представляют заявления о ГКУ и
(или) ГРП и прилагаемые к ним документы в
электронном виде

(ч.1.6 ст.18 Закона № 218-ФЗ в редакции федерального
закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ)

ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЯВЛЯЮТСЯ:

- ✓ сделки с физическим лицами (кроме договоров долевого участия);
- ✓ до 01.01.2026 года КФХ, СНТ/ОНТ, ГК, ЖК/ЖСК ТСЖ на бумаге;
- ✓ при наличии официальной информации на сайте Росреестра о временной технической невозможности представления документов в эл.виде.

Заявление от юридического лица –
только в электронном виде



Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Вместе с заявлением о внесении РУОН требуется представление межевого либо технического плана. В ином случае предусмотрены основания для отказа во внесении РУОН.

ИСКЛЮЧЕНИЕ:

- внесение в ЕГРН сведений о РУОН в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости (ст.69.1 Закона № 218-ФЗ);
- заявление подано в связи с необходимостью выполнения ККР (ч.8.1 ст.69 Закона № 218-ФЗ);
- внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных банях, сараях и иных хозяйственных постройках, являющихся капитальными (ст.12.1 Закона № 93-ФЗ);
- внесение в ЕГРН сведений о РУОН при поступлении запроса о предоставлении сведений о таком объекте.

Внесение в ЕГРН ранее учтенного объекта недвижимости (РУОН) с межевым, техническим планом



Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Дополнены основания для приостановления УРД в случае, если у земельного участка не определены границы (п.21.1 и п.21.2 ч.1 ст.26 Закона №218-ФЗ)

Нельзя зарегистрировать переход права по сделке в отношении земельного участка без границ, исключение - регистрация сервитута на такой участок. Регистрация по иным основаниям (наследство, судебный акт, отказ от права) не подлежит приостановлению.

ГКУ и (или) ГРП объекта капитального строительства на земельном участке без границ не допускается.

Исключения: ГКУ и (или) ГРП в отношении линейных объектов, а также в связи с прекращением существования объекта.

Представление заявления и документов в ОРП повторно, если ранее по такому заявлению было принято решение об осуществлении ГКУ и (или) ГРП (п.8 ст.25 Закона №218-ФЗ).

Документы представлены на бумажном носителе в случае, если Законом предусмотрено их представление в электронном виде (п.1.2 ст.25 Закона №218-ФЗ).

Дополнены основания для возврата документов без рассмотрения

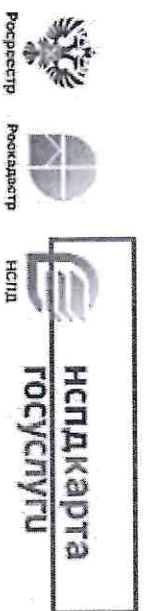


Изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации

с 01.01.2025 размер госпошлины будет зависеть
от кадастровой стоимости объекта – ст.333.33 НК РФ (Федеральный закон от 12.07.2024 №176-ФЗ, Федеральный закон от 29.10.2024 №362-ФЗ)

Вид действий	Физические лица	Юридические лица
Регистрация права (ГРП)	4000 руб. (объекты с КС выше 20 млн.руб - 0,02% от КС*)	44000 руб. (объекты с КС выше 22 млн.руб - 0,2% от КС**)
Постановка на ГКУ	2000 руб.	22000 руб.
Внесение изменений в ЕГРН	1000 руб.	2000 руб.
Постановка на ГКУ + ГРП	6000 руб. (объекты с КС выше 20 млн.руб - 2000 руб. + 0,02% от КС*)	66000 руб. (объекты с КС выше 22 млн.руб - 22000 руб. + 0,2% от КС**)

- * но не более 500 тыс.руб
- ** но не более 1 млн.руб



Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных

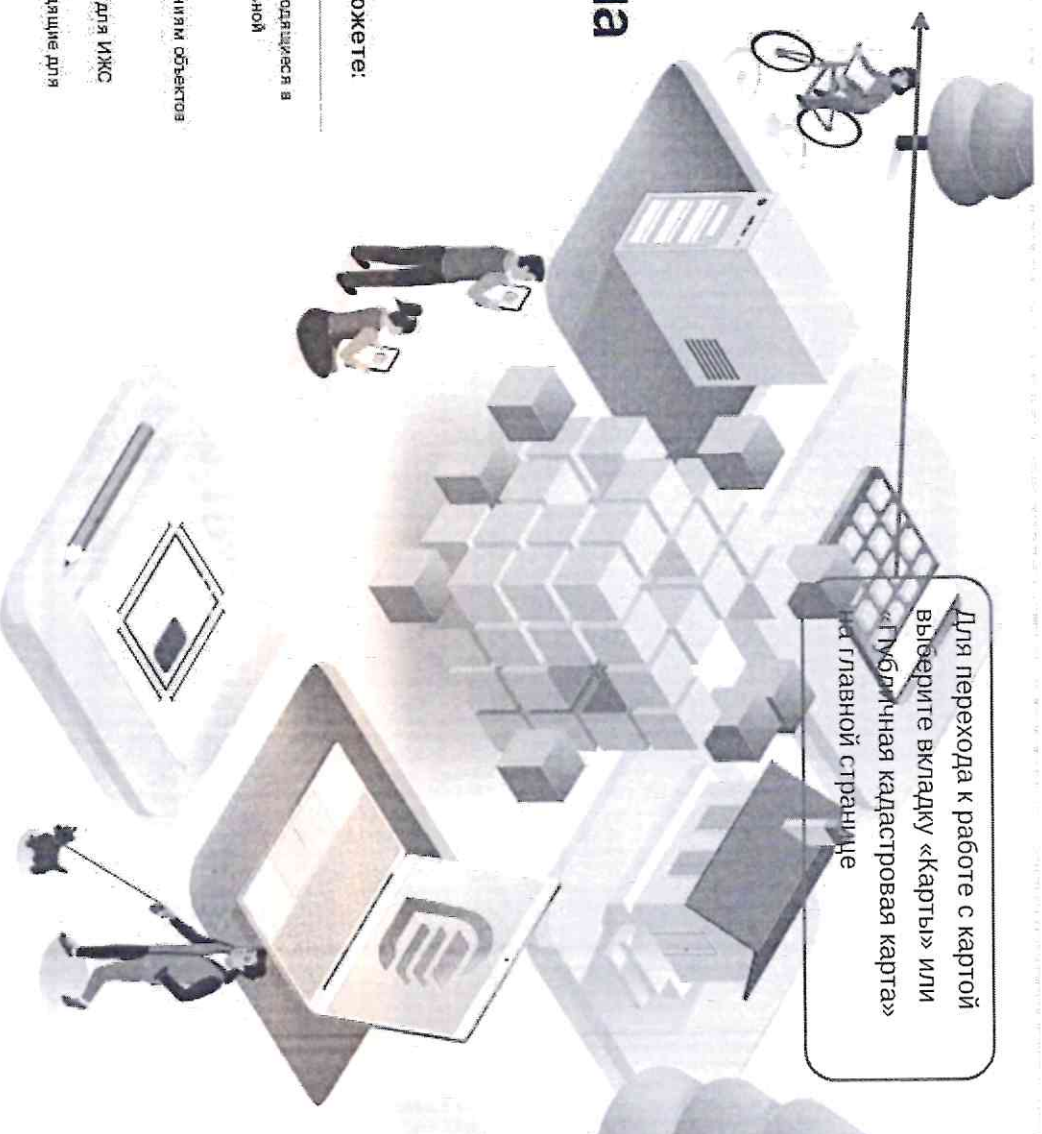
Используя платформу, вы можете:

- Получить сведения о земельных участках по заданному кадастровому номеру или по выбранным границам
- Повысить эффективность использования земель и объектов недвижимости
- Воспользоваться картой рельефскими словами НСПД

Используя сервисы, вы можете:

- Получить земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности
- Получить информацию по наименованию объектов недвижимости
- Подготовить схему строительства для ИЖС
- Найти земельные участки, подходящие для развития туризма

Для перехода к работе с картой выберите вкладку «Карты» или «Публичная кадастровая карта» на главной странице



Поиск Объекты недвижимости
59:18:0470102:147



Все слои

Выделенные слои

4



Выделенные объекты

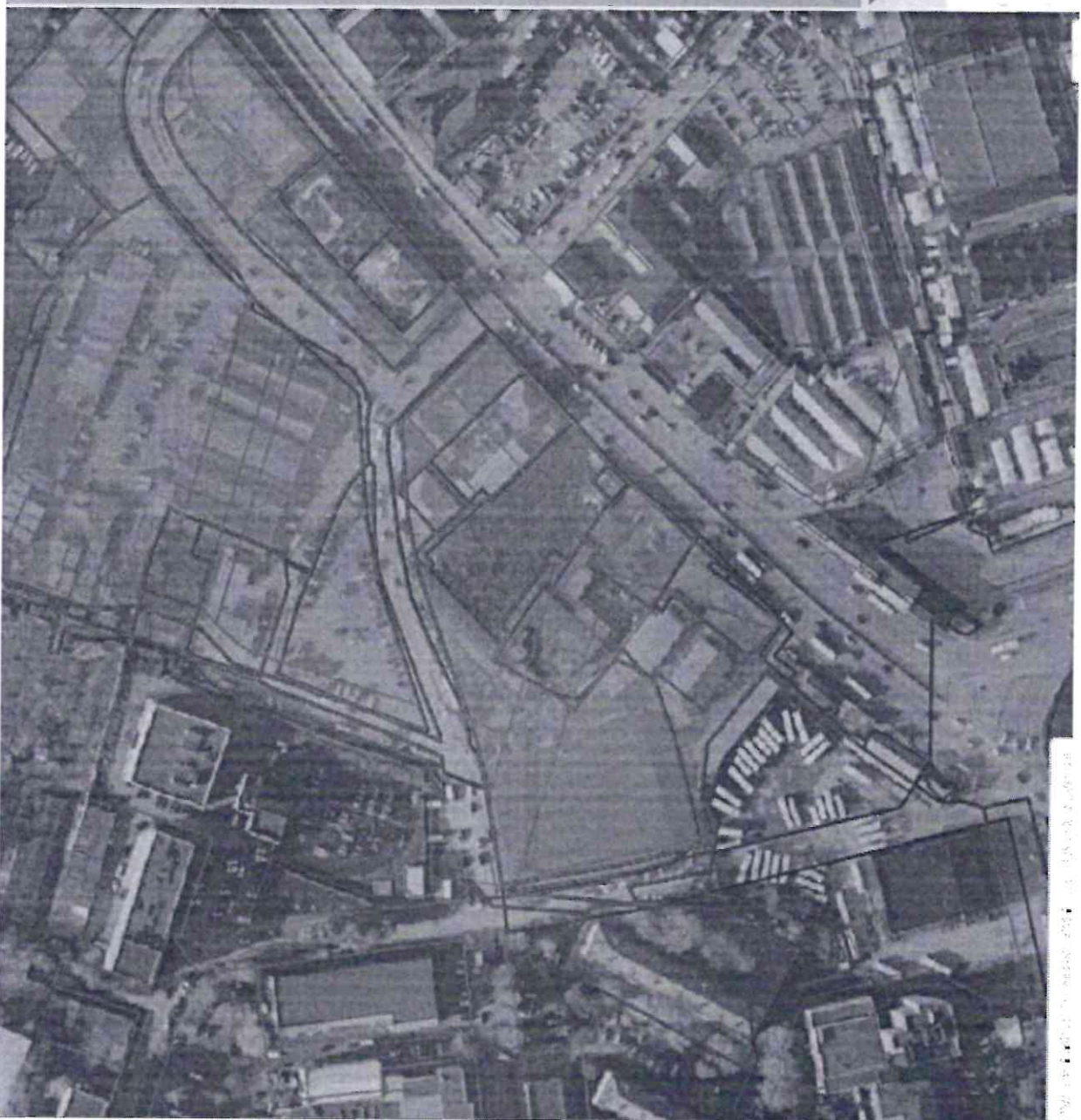
1



Публичная кадастровая карта

Найти слой

- ☐ Единицы кадастрового деления ☆
- ☐ Административные границы ☆
- ☐ Земельные участки ☆
- ☒ Земельные участки из ЕГРН ☆
- ☐ Земельные участки, образуемые по схеме расположения земельного участка ☆
- ☐ Земельные участки, выставленные на аукцион ☆
- ☐ Земельные участки, свободные от прав третьих лиц ☆
- ☐ Земля длястройки ПСК ☆
- ☐ Земля для туризма ПСК ☆
- ☒ Земельные участки, образуемые по проекту межевания территории ☆







Изменить картоснову,
провести измерения, при
помощи инструмента
выбора объекта контуром
— узнать кадастровые
номера объектов
расположенных в данной
территории, построить
буферную зону,
распечатать фрагмент
карты.



Сервис «Градостроительная проработка онлайн»

Задачи сервиса

1. Анализ земельного участка или территории на наличие градостроительных и иных ограничений.

Анализ проводится на предмет пересечений с границами:

- административно-территориального деления
- земельных участков
- объектов капитального строительства
- территориального зонирования
- зон с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ) и иных зон
- градостроительной документации

2. Получение сводной информации в границах интересующего земельного участка или территории об объектах недвижимости, территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах и территориях, сведения о которых содержатся в различных государственных и муниципальных информационных системах.

≡ Градостроительная проработка онлайн

← Справка о земельном участке с кадастровым номером: 59:01:0810102:11

Информация об объекте	Информация об объекте
Административно-территориальное деление	Вид: Земельный участок
Земельные участки	Дата внесения сведений в ЕГРН: 28.11.2011
Объекты капитального строительства	Кадастровый номер: 59:01:0810102:11
Территориальные зоны	Кадастровый квартал: 59:01:0810102
	Адрес: Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, м/р. Верхняя Мостовая, СНТ № 109, участок № 1



Сервис «Градостроительная проработка онлайн»

Поиск объекта или территории одним из четырех способов



Проведение градостроительной проработки



Визуализация в формате Pdf

Выберите способ задания территории:

Найти объект по кадастровому номеру или адресу

Выбрать объект на карте

Нарисовать контур территории на карте

Загрузить контур территории из файла



Для проведения градостроительной проработки необходимо выбрать способ задания территории

территории



Назад к выбору способа задания территории
Поиск объекта по кадастровому номеру или адресу

1.

Указать кадастровый номер объекта недвижимости

Поиск

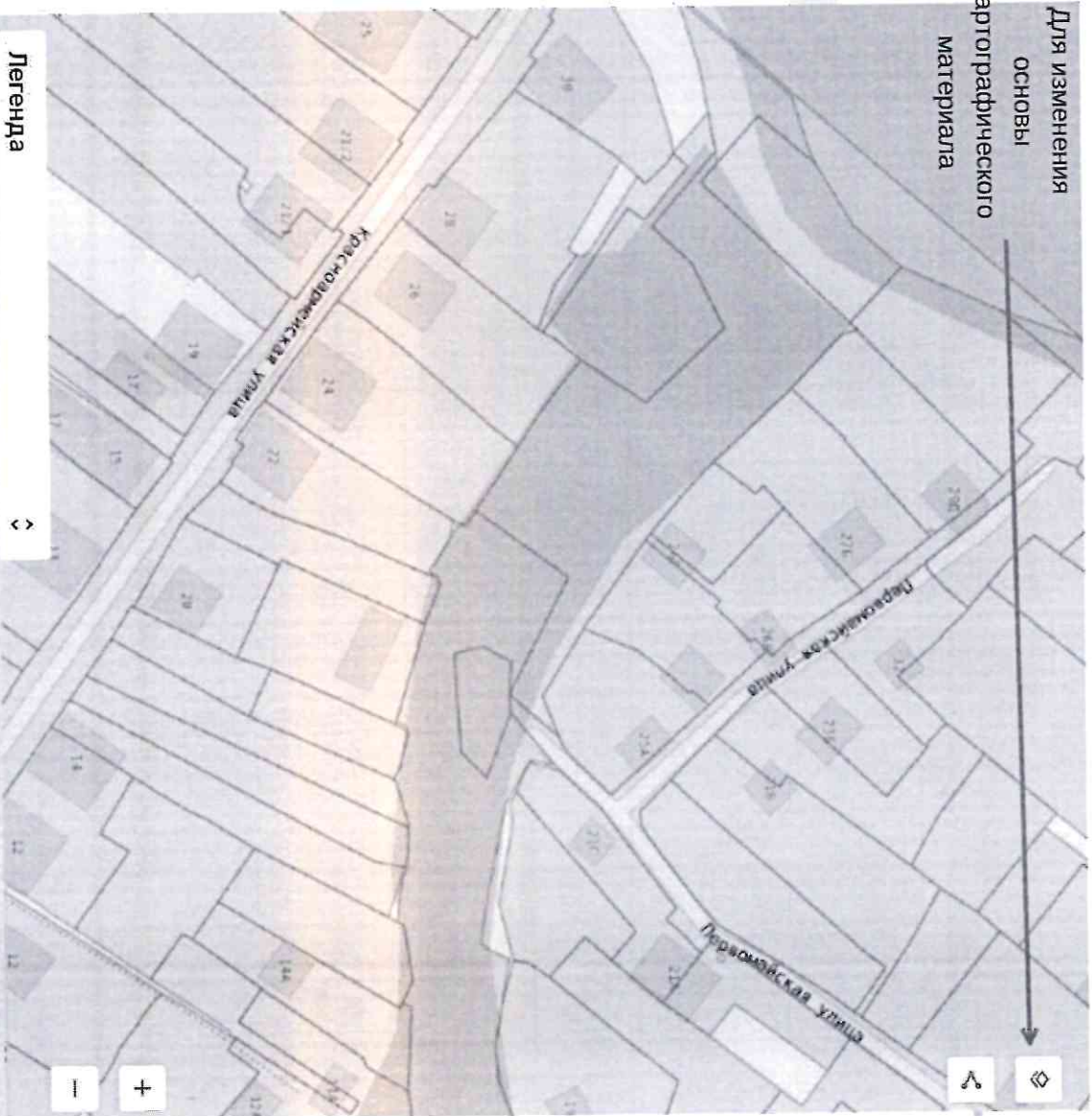
Все слои Выделенные слои 1 x

Найти слой

- ☒ Земельные участки из ЕГРН
 - ☐ Земельные участки, образуемые по проекту межевания территории
 - ☐ Объекты капитального строительства
 - ☐ Комплексы объектов
 - ☐ Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ)
 - ☐ Зонирование и планирование территории
 - ☐ Природные территории
 - ☐ Зоны социального, экономического развития
- ☐ Территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
- ☐ Иные территории

Для отображения пространственных данных включить необходимые слои

Для изменения основы картографического материала





< Назад к выбору способа задания территории

Поиск объекта по кадастровому номеру или адресу

Указать адрес
объекта
недвижимости

Поиск

Пермский край, городской округ Чайковский, горк

Пермский край, городской округ Чайковский,...

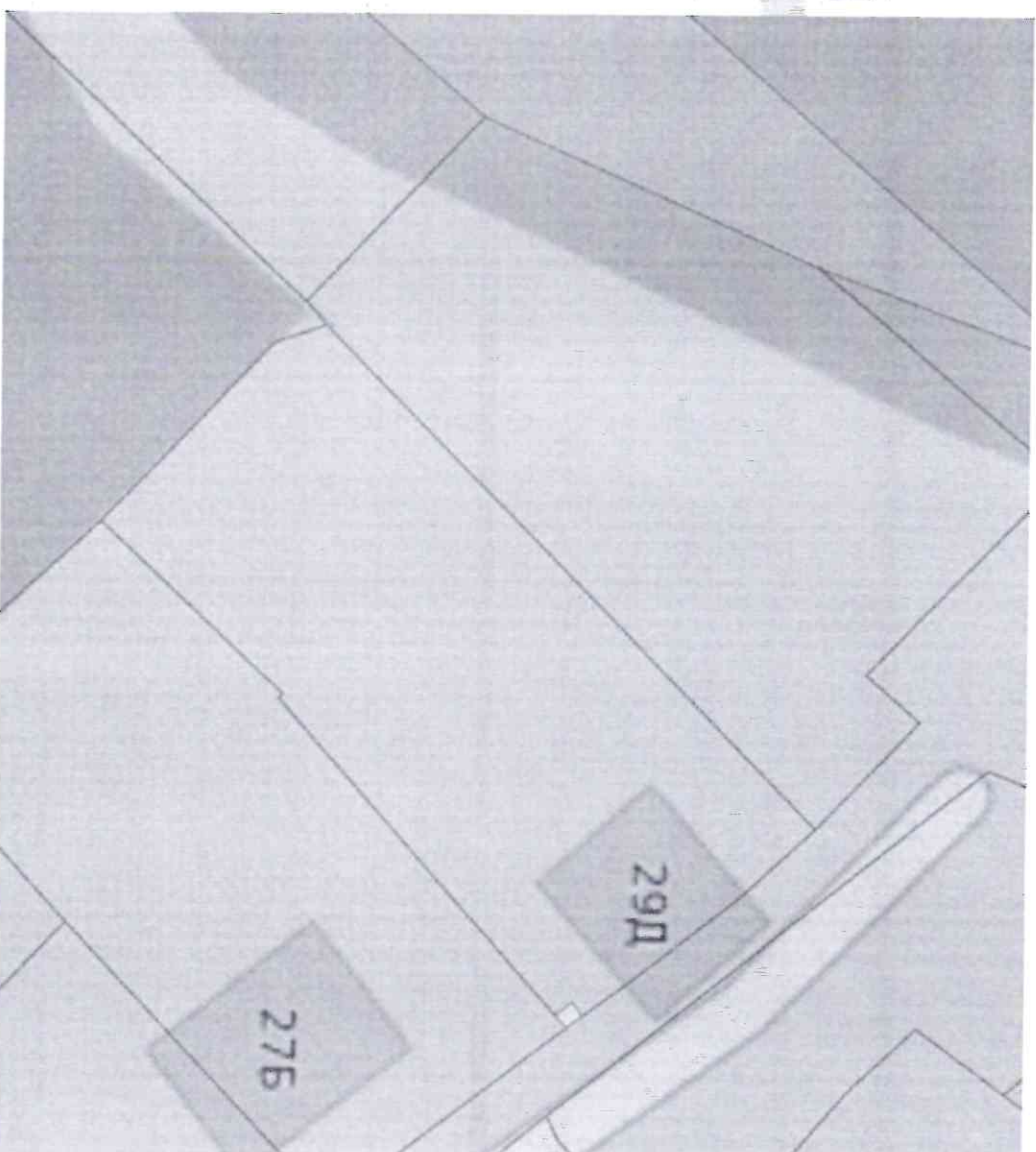
Пермский край, городской округ Чайковский,...

Пермский край, городской округ Чайковский,...

> ☐ Административные границы

- > ☐ Земельные участки
- > ☐ Объекты капитального строительства
- > ☐ Комплексы объектов
- > ☐ Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ)
- > ☐ Зонирование и планирование территории
- > ☐ Природные территории
- > ☐ Зоны социального, экономического развития территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
- > ☐ Иные территории

При поиске объекта по адресу отображаются все объекты по указанному запросу





2.

Щелчком мыши
выбрать объект на
карте

← Назад к выбору способа задания территории
Выбор объекта на карте

Все слои Выделенные слои x

Найти слой

☐ Земельные участки

☒ **Земельные участки из ЕГРН**

> ☐ Земельные участки, образуемые по проекту
межевания территории

> ☐ Объекты капитального строительства

☒ **Здания**

☐ Сооружения

☒ **Объекты незавершенного строительства**

> ☐ Комплексы объектов

> ☐ Зоны с особыми условиями использования
территорий (ЗООУИТ)

> ☐ Зонирование и планирование территории

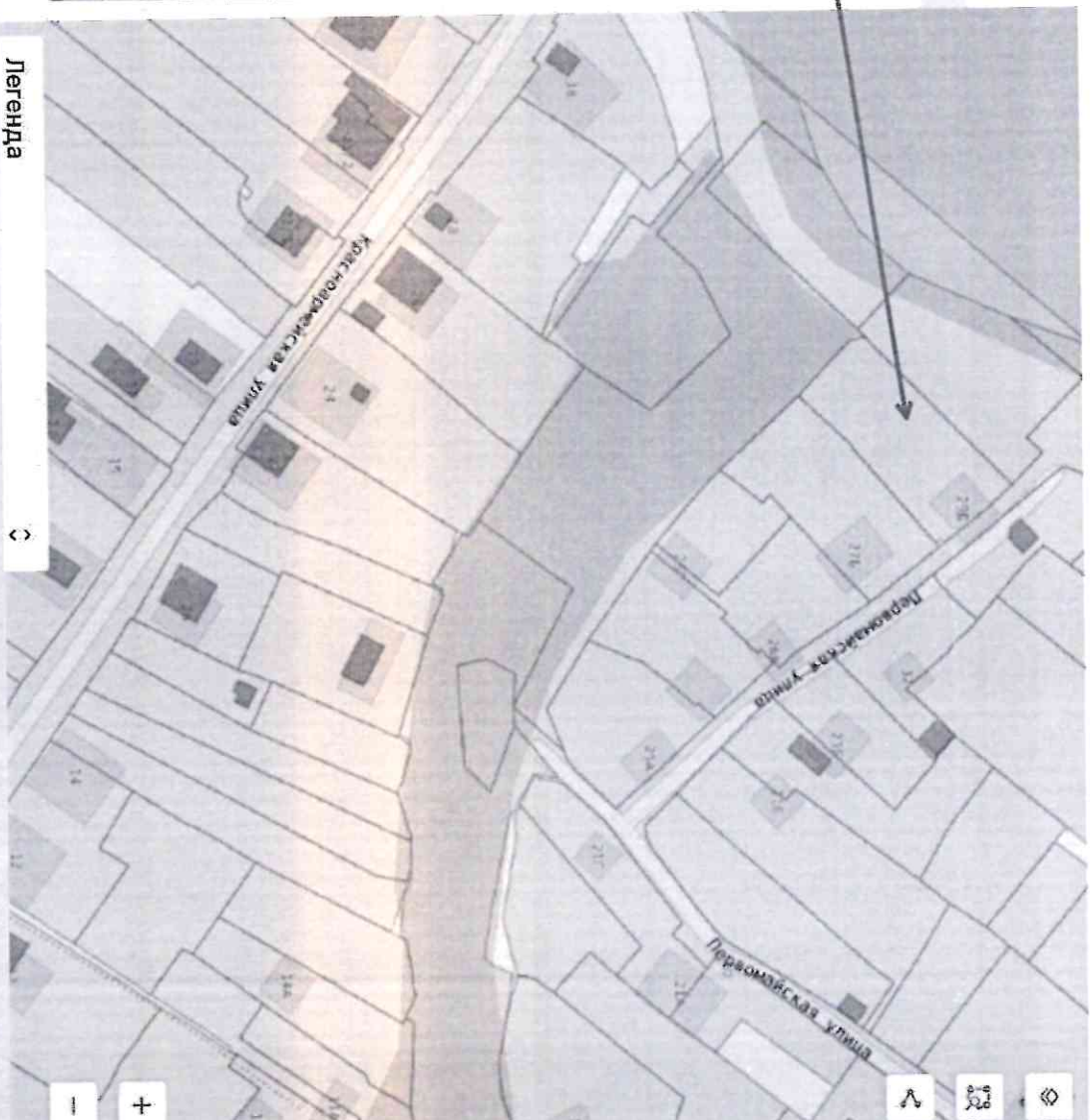
> ☐ Природные территории

> ☐ Зоны социального, экономического развития

> ☐ Территории объектов культурного наследия,
включенных в единый государственный реестр
истории и культуры народов Российской
федерации

> ☐ Иные территории

Для отображения
пространственных
данных включить
необходимые слои



Легенда



При выборе объекта по кадастровому номеру или адресу, а также при выборе объекта на карте необходимо щелчком мыши выбрать объект

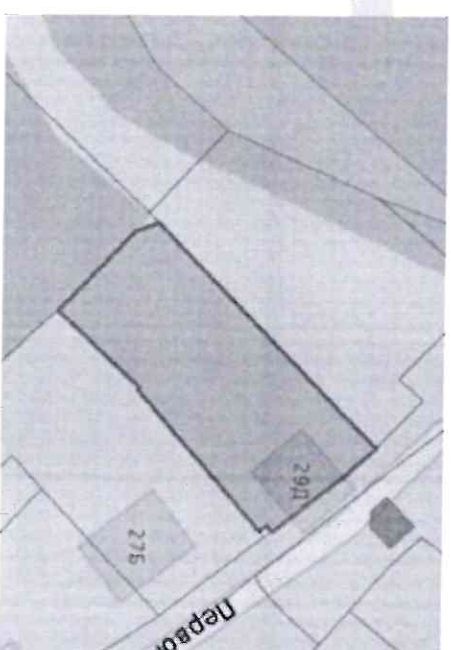
Выбор объекта на карте

в с/м Выбранный слой x Выбранные объекты x

Найдено объектов: 1

✓ Земельные участки из ЕГРН (1)

Земельный участок: 59:12.0010233.33



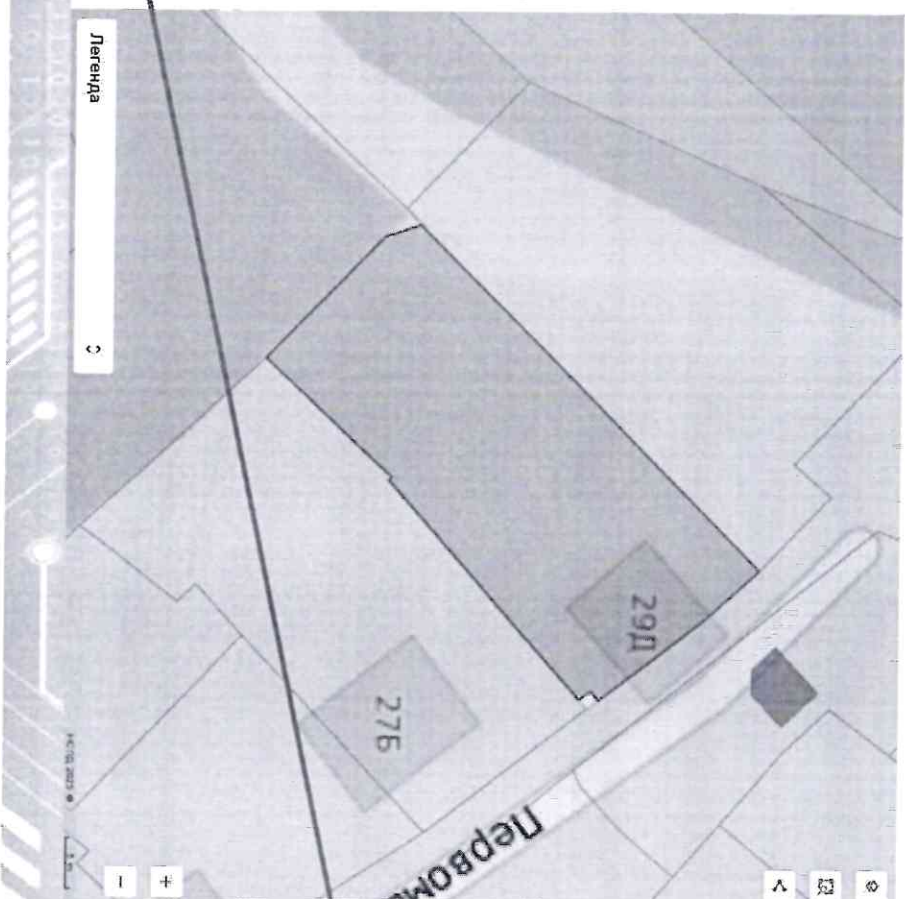
Назад в выделенные объекты

Земельный участок: 59:12.0010233.33

Информация	
Имя объекта	Земельный участок
Идентификатор	59:12.0010233.33
Имя земельного участка	Земельный участок
Датум приобретения	10.10.2008
Кадастровый номер	59:12.0010233.33
Кадастровый номер	59:12.0010233
Адрес	Российская Федерация, край Пермский, городской округ Чаяковский, город Чаяковский, улица Чкаловская
Площадь участка	1000 00 кв. м
Статус	Угнетенный
История сделок	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Садовые дома
Формы собственности	-
Кадастровая стоимость	287 804,86 руб.
Угнетенный участок, кадастровый номер	285,62 руб. кв. м

Выполнить градпроработку

Легенда



Для получения результата работы в Сервисе нажмите кнопку «Выполнить градпроработку»

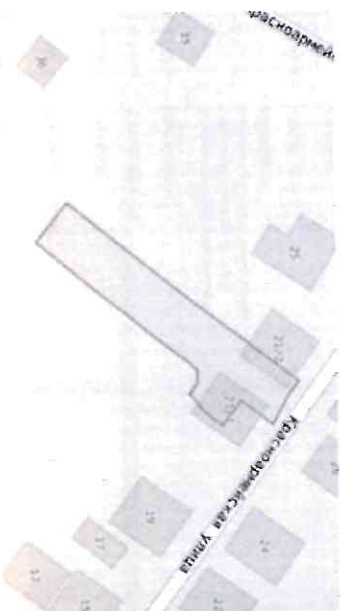


Посмотрите сформированный результат, выполненный Сервисом градопроботки, в форме PDF

Национальная система пространственных данных

Справка о запрашиваемой территории

Справка сформирована по состоянию на 27.01.2025 11:37



Информация об объекте

Название показателя	Значение показателя
Площадь	1288 59

Административно-территориальные границы

По сведениям ЕГРН

Название показателя	Значение показателя
Вид	Чайковский
Наименование	город Чайковский
Площадь и процент пересечения	Полностью расположен
Реквизиты нормативно-правовых актов	

Название показателя	Значение показателя
Вид	Граница муниципального образования
Наименование	"Чайковский городской округ" Пермского края

Пересечения с другими земельными участками

Название показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	59:12:0010240 23
Площадь и процент пересечения	1271,75 кв. м. 99,69%

Название показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	59:12:0010240 22
Площадь и процент пересечения	6,49 кв. м. 0,5%

Название показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	59:12:0010240 62
Площадь и процент пересечения	3,19 кв. м. 0,25%

Название показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	59:12:0000000 215-42
Площадь и процент пересечения	6,29 кв. м. 0,49%

Объекты капитального строительства

Название показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	59:12:0010240 91
Площадь и процент пересечения	32,07 кв. м. 2,49%

По сведениям иных информационных систем

Название показателя	Значение показателя
Вид	Водоохранная (взбоохранная) зона
Наименование	Полностью расположен
Площадь и процент пересечения	
Реквизиты нормативно-правовых актов	
Источник	

Пересечения с ЗОУИТ

По сведениям ЕГРН

Название показателя	Значение показателя
Вид	Зона с особыми условиями использования территории
Наименование	Часть водоохранной зоны и часть прибрежной защитной полосы Нижегородского водохранилища
Площадь и процент пересечения	Полностью расположен
Реквизиты нормативно-правовых актов	М 165 от 2014-07-07 Распоряжение "Об установлении границ водоохранной зоны и прибрежных защитных полос Нижегородского водохранилища" М 17 от 2009-01-10 Постановление "Об утверждении правил установления на местности границ водоохранной зоны и границ прибрежных защитных полос водных объектов" М 74-ФЗ от 2006-06-03 Водный кодекс Российской Федерации

По сведениям иных информационных систем

Название показателя	Значение показателя
Вид	Чайковский ГО
Наименование	Полностью расположен
Площадь и процент пересечения	
Реквизиты нормативно-правовых актов	
Источник	

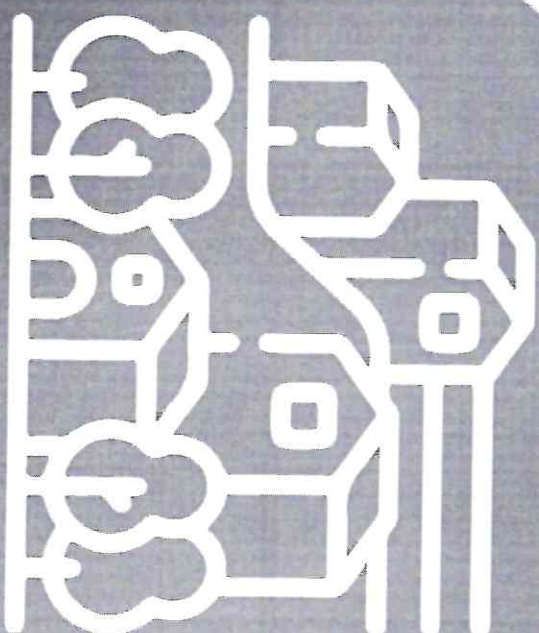
Название показателя	Значение показателя
Вид	Чайковский городской округ
Наименование	Полностью расположен
Площадь и процент пересечения	
Реквизиты нормативно-правовых актов	
Источник	



Росреестр

Управление федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Пермскому краю

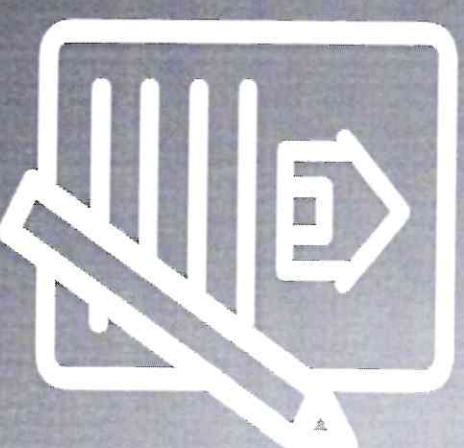
Спасибо за внимание!





Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Требования к документам для регистрации недвижимости при реализации имущества банкрота: причины возможных приостановлений, типовые ошибки



Заместитель начальника межмуниципального отдела
по Краснокамскому, Нытвенскому районам
Яна Альбертовна Шейн

г. Пермь 2025



Общие требования к форме и содержанию договора купли-продажи

Требования к сделке

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

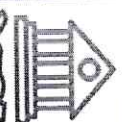
Форма сделки

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, подтверждающие полномочия)
- **Сведения о предмете и условиях договора**
- **Подписи сторон**

Существенные условия и требования к договору купли-продажи



Предмет – вид (наименование) объекта, площадь, кадастровый номер, адрес



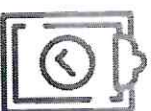
для ЗУ – категория и ВРИ
наличие в ЕГРН сведений о местоположении ЗУ



Цена – в соответствии с результатами торгов



Порядок передачи имущества –
по передаточному акту либо без/ условие приема-передачи указывается в договоре



Содержание ограничений/обременений – сведения указываются в договоре, например:
- ограничения пользования ЗУ, ЗОУИТ (ч. 1 ст. 37, ст. 56 Земельного кодекса РФ);
- ограничения пользования объектом культурного наследия (ст. 47.1 Закона № 73-ФЗ от 25.06.2002)



Перечень документов по обращениям при реализации имущества банкрота (ЧЕК-ЛИСТ)



**Документы на бумажном носителе – в экземпляре-подлиннике;
Судебные акты в копиях, надлежащим образом заверенные 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 торгов** (если договор купли-продажи заключен по результатам торгов в форме публичного предложения, на регистрацию также должны быть представлены документы, подтверждающие проведение первичных и повторных торгов, а также о признании их несостоявшимися).
9. **Государственная пошлина** (с учетом изменений с 01.01.2025).



Реализация имущества супругов / бывших супругов



Имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом/бывшим супругом, подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам (ч.7 ст. 213.26 Закона о банкротстве)



Порядок действий следующий:

1

Арбитражным управляющим осуществляются торги в отношении имущества, принадлежащее супругам на праве общей собственности:

- титульным собственником, согласно данным ЕГРН, является супруг, который не является гражданином - банкротом
- принадлежащее супругам/бывшим супругам на праве общей долевой собственности

либо

2

В договоре купли-продажи в качестве продавца необходимо указать:

- как титульного собственника, так и гражданина-банкрота
- обоих супругов

3

В Росреестр представить заявления на переход права собственности от обоих супругов в лице арбитражного управляющего



Типичные ошибки при обращении в ходе реализации имущества банкрота, влекущие к приостановке регистрации

- ✓ Не представлен судебный акт о назначении арбитражного управляющего либо представлен в виде документа, распечатанного с сайта суда, а не надлежащим образом заверенной судебной копией.
- ✓ 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 отсутствуют условия об имеющихся ограничениях (обременениях) отчуждаемого имущества.
- ✓ Имеются противоречия между сведениями об объекте, содержащимися в представленных для регистрации документах, со сведениями ЕГРН.
- ✓ Не соблюдение требований об одновременном отчуждении земельного участка и объекта недвижимости, расположенного в границах данного земельного участка.
- ✓ В сведениях ЕГРН содержится запись о запрете (аресте) в отношении имущества банкрота, которая препятствует осуществлению регистрационных действий.



Онлайн-сервисы для проверки информации о недвижимости перед сделкой



Личный кабинет
на официальном сайте
Росреестра
<https://rosreestr.gov.ru>, либо
Справочная информация по
объектам недвижимости в
режиме online



**«Банк данных
исполнительных производств»**
на официальном сайте ФССП Рос
<https://fssp.gov.ru/iss/ipr>



Личный кабинет на Госуслугах
<https://www.gosuslugi.ru>,
запросить
«Онлайн-Выписку
о недвижимости из ЕИРН»



**Проверка на БАНКРОТСТВО
продавца**
на официальном сайте ЕФРСБ
<https://bankrot.fedresurs.ru>



Публичная кадастровая карта
на Единой цифровой
платформе «НСГД»
<https://nsprd.gov.ru>
ввести кадастровый номер ЗУ



Проверка недвижимости на ограничения/обременения/наличие границ ЗУ поможет избежать приостановление регистрации!





Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Спасибо за внимание!



ГРУППА В КОНТАКТЕ



КАНАЛ В ТЕЛЕГРАМ



ГОСТИ В ОДНОКЛАССНИК



КАНАЛ В ЮТУБ



МЫ ТАМ, ГДЕ ЛЮДИ!

