



О размещении на сайте Росреестра XML-схем наиболее востребованных договоров в сфере оборота недвижимости

В октябре 2020 года Правительством Российской Федерации утвержден План мероприятий по ускоренному внедрению в финансовый сектор онлайн-технологий.

Внедрение новых технологий взаимодействия с гражданами призвано, в первую очередь, упростить процесс получения ипотеки, а также расширить возможности по удаленной идентификации граждан. Новые онлайн-технологии позволят дистанционно открывать счета в банках, оформлять кредиты и даже приобретать жилье. Не придется лично посещать офисы банков или финансовых организаций, стоять в очередях, подвергая своё здоровье угрозам в связи с неблагоприятной эпидемиологической обстановкой. Процесс получения ипотеки станет полностью цифровым. Можно купить квартиру у застройщика, получить на эти цели ипотечный кредит и зарегистрировать все необходимые документы в онлайн-формате.

Упростится работа финансовых организаций – они смогут получать все необходимые данные о клиентах из государственных информационных систем в онлайн-режиме.

Необходимо отметить, что внедрение онлайн-технологий в процессы оказания гражданам финансовых услуг отразится на качестве работы не только кредитных учреждений, но и значительного числа органов власти и различных организаций, задействованных на всех этапах освоения кредитных средств, в том числе организаций-застройщиков и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость.

Во исполнение указанного Плана мероприятий, для удобства и единообразия применения всеми заинтересованными лицами разработаны в XML-формате примерные формы наиболее востребованных на рынке недвижимости договоров – ипотеки, купли-продажи и участия в долевом строительстве.

Указанные формы размещены на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.gov.ru и доступны для ознакомления всем желающим.

«Надеемся, что использование предлагаемых XML-схем позволит участникам рынка недвижимости сократить время и затраты на оформление таких сделок и обеспечит развитие рынка недвижимости в период пандемии коронавируса», - отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области **Татьяна Кривова**.

С уважением,
Балановский Ян Олегович,
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: pressa@voru.ru

Конкурсное производство как процедура ликвидации предприятия

Конкурсное производство - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства.

Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия.

Цели введения конкурсного производства:

- поиск и аккумуляция имущества должника;
- ликвидация организации;
- соразмерное удовлетворение требований кредиторов.

Последствия открытия конкурсного производства:

- срок исполнения возникших до открытия конкурсного производства денежных обязательств и уплаты обязательных платежей должника считается наступившим;
- прекращается начисление процентов, неустоек (штрафов, пеней) и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей, а также процентов, предусмотренных настоящей статьей;
- сведения о финансовом состоянии должника прекращают относиться к сведениям, признанным конфиденциальными или составляющим коммерческую тайну;
- совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном Законом о банкротстве;
- прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур, применяемых в деле о банкротстве;

- все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, и требований о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства;
- исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось подлежат передаче судебными приставами - исполнителями конкурсному управляющему в установленном порядке;
- снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается;
- исполнение обязательств должника, в том числе по исполнению судебных актов, актов иных органов, должностных лиц, вынесенных в соответствии с гражданским законодательством, уголовным законодательством Российской Федерации, процессуальным законодательством и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, осуществляется конкурсным управляющим в порядке и в случаях, установленных Законом о банкротстве.

«Процедура конкурсного производства вводится арбитражным судом с целью ликвидации предприятия-должника, а также с целью соразмерного удовлетворения требований кредиторов», - отмечает руководитель Управления Росреестра по Волгоградской области **Наталья Сапега**.

С уважением,
Балановский Ян Олегович,
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: pressa@voru.ru

Вопрос: Я хочу оформить гараж по «гаражной амнистии». С чего начать? Какой алгоритм действий?

Ответ: Если на территории, где расположен Ваш гараж, не утвержден проект межевания территории, то Вам нужно подготовить схему границ земельного участка под Вашим гаражом. Для этого лучше обратиться к кадастровому инженеру. Таким образом, начинаете с обращения к кадастровому инженеру, который готовит схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории. После получения схемы, Вы обращаетесь в администрацию, на территории которой расположен Ваш гараж, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Администрация по истечении 30 дней выдает Вам решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Вы с этим решением идете к кадастровому инженеру и просите подготовить межевой план земельного участка и технический план гаража. Когда кадастровый инженер сообщит Вам, что документы готовы, Вам нужно обратиться в Росреестр для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет (это можно сделать в МФЦ либо подать документы в электронном виде, либо эту работу может сделать за Вас и сам кадастровый инженер, если Вы заранее с ним договоритесь об этом). По результатам данной процедуры Вы получите выписку из ЕГРН на земельный участок под Вашим гаражом.

Когда у Вас на руках имеются решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, выписка из ЕГРН на земельный участок, технический план на гараж, Вы направляете эти документы официально в администрацию. Данные документы являются основанием для того, чтобы было принято решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно. Что должна сделать администрация:

1. Принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно;
2. Подать в Росреестр заявление о регистрации Вашего права собственности на земельный участок и о государственном кадастровом учете гаража, и о регистрации Вашего права собственности на гараж;
3. Передать Вам выписки из ЕГРН, подтверждающие регистрацию прав на гараж и землю.

Вы вправе самостоятельно подать заявления и документы о регистрации права на гараж и земельный участок.

В целях разъяснения порядка действий для реализации своих прав в рамках «гаражной амнистии», Росреестром разработаны методические рекомендации для населения: «гаражная амнистия» за 8 шагов, размещенные на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/garazhnaya-amnistiya-za-8-shagov-rosreestr-razrabotal-metodicheskie-rekomendatsii-dlya-grazhdan/>).

В методических рекомендациях подробно рассказывается, как воспользоваться «гаражной амнистией». Разъясняется, на какие конкретно

случаи распространяется закон, какие нужны документы, представлены их формы и образцы.

В методических рекомендациях рассказывается, как подготовить схему расположения границ участка под гаражом и получить от уполномоченного органа решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Отдельно описана процедура взаимодействия владельца гаража с кадастровым инженером, который должен подготовить межевой план земельного участка и технический план гаража.

Правила, применяемые к оспариванию сделок

Согласно Закону о банкротстве сведения о подаче в арбитражный суд заявления о признании сделки недействительной по основаниям, указанным в Законе о банкротстве, о вынесении судебного акта по результатам рассмотрения заявления и судебных актов о его пересмотре подлежат включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В Управление Росреестра по Волгоградской области поступают жалобы в части необходимости опубликования сведений о подаче в арбитражный суд заявления о признании сделки недействительной, о вынесении судебного акта по результатам рассмотрения заявления и судебных актов о его пересмотре.

При этом, заявителями не учитывается, что опубликование информационного сообщения применяется к сделкам должника, подлежащим оспариванию по специальным основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве.

Размещение сведений в ЕФРСБ об оспаривании сделки по общим основаниям, предусмотренным гражданским, земельным и другим законодательством, Законом о банкротстве не предусмотрено.

Руководитель Управления Росреестра по Волгоградской области **Наталья Сапега** обращает внимание заявителей на необходимость учитывать вышеуказанные сведения при подаче жалоб на действия арбитражных управляющих.

С уважением,
Балановский Ян Олегович,
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: pressa@voru.ru

Реализация проекта по наполнению ЕГРН необходимыми сведениями

В рамках осуществления мероприятий, предусмотренных Дорожной картой по проекту «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями» в Волгоградской области 21 февраля 2022 года Управлением совместно с филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области проведена рабочая встреча с представителями комитета природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области.

Участники обсудили вопросы, связанные с внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах лесничеств, а также зон затопления и подтопления, расположенных на территории Волгоградской области. По итогам проведения рабочей встречи принято решение об актуализации перечня лесных участков в разрезе лесничеств в целях анализа и сопоставления с данными Государственного лесного реестра.

Заместитель руководителя **Татьяна Кривова** отмечает, что *наличие полных и достоверных сведений в ЕГРН позволяет выявить неиспользуемые объекты недвижимости, с целью вовлечения их в гражданский оборот. Кроме того, если земельный участок или его часть попадают в зону затопления, подтопления, такие сведения отображаются и в выписке из ЕГРН на земельный участок.*

С уважением,
Балановский Ян Олегович,
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: pressa@voru.ru



Рейтинг кадастровых инженеров за январь 2022 года

Управлением Росреестра по Волгоградской области составлен рейтинг кадастровых инженеров, подготовивших документы при осуществлении кадастровой деятельности, по результатам рассмотрения которых принято наименьшее либо наибольшее количество решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в январе 2022 года.

Заместитель руководителя **Татьяна Кривова** отмечает, что Управлением на постоянной основе осуществляется мониторинг ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов и актов обследования. Ошибки, допущенные кадастровыми инженерами, приводят к необходимости вынесения государственным регистратором прав решения о приостановлении учетных действий.

По результатам рейтинга в январе 2022 года установлено, что по документам, подготовленным кадастровыми инженерами: Остриковым А.А., Дегтёвым А.А. (Саморегулируемая организация НП «Союз кадастровые инженеры»), Лисаевым Э.Г., (Саморегулируемая организация Ассоциация НП «Кадастровые инженеры Юга»), Бухаевой Б.Ц. (Ассоциация «Союз кадастровых инженеров»), Августеняк Е.О. (СРО «Кадастровые инженеры юга»), Авериной Н.В. (Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров»), Крыловым А.Н. (Ассоциация саморегулируемая организация кадастровых инженеров) решения о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий государственными регистраторами Управления не принимались.

С уважением,
Балановский Ян Олегович,
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: pressa@voru.ru