

### **Онлайн-сервисы – тренд и практичность**

Тенденция перехода и дублирования бизнеса в онлайн-структуре постепенно укрепляет свои позиции не только в уже устоявшихся продажах товаров первой необходимости, продуктов питания, одежды, но и в таких новых сегментах для онлайн-бизнеса как продажа земли и недвижимости. Конкуренция и жизнеспособность онлайн сделок в этой области говорит о том, что это весьма успешное и востребованное направление в бизнесе.

Возможность создания для массового использования онлайн-площадок для торговли недвижимостью и онлайн-сделок давно назревала, и смогла себя вполне реализовать в период ограничительных мер, когда люди вынужденно не могли посещать офисы продаж застройщика, объекты или территории участков. Ранее такой способ покупки существовал лишь в редких случаях взаимодействия регионов и стран, например, когда человек, проживая в одной области, приобретал недвижимость в другой без личного присутствия.

Конечно, есть люди, которые ни за что не согласятся покупать что-либо, не видя это своими глазами, но тенденция ухода массового потребителя в онлайн-покупки диктует свои решения, в том числе и для тех, кто очень тщательно подходит к вопросам приобретения недвижимости. В ход идут и 3D визуализация объекта с подробнейшими измерениями, и видео ролики и презентации, и различные обзоры карт и фотографий спутников, и даже геодезические данные местности. Добросовестный риелтор или компания предоставит любую нужную и необходимую информацию об объекте.

В апреле 2020 года, в период ограничительных мер, многие жители городов почувствовали острую нехватку природы и желание быть ближе к «земле», иметь свой дом и сад. Множество людей решили в срочном порядке реализовать накопленный капитал путем вложения в недвижимость, чаще загородных домов и участков. В это время бизнес недвижимости ощутил, что диджитализация – больше не временное модное веяние столичных компаний, а вопрос необходимый для успешного развития и тренд времени, который переходит в постоянную составляющую ведения бизнес отношений с клиентами. Так и появились на свет «Супермаркеты недвижимости», которые

постепенно, медленно и с недоверием, но все же набирают обороты популяризации в обществе.

Онлайн-покупка недвижимости проста и удобна. Созданы различные сервисы, где продуманы все необходимые для покупки действия. Многие банки поддержали такую инициативу во время ограничительных мер, когда ЦБ разрешил заключать ипотечные сделки онлайн без личного присутствия клиентов. И сейчас банки продолжают практику оформления ипотеки дистанционно. Крупные строительные компании уже всю предлагают клиентам осуществить покупку квартиры не выходя из дома, но рынок не ограничивается лишь несколькими компаниями, убедитесь в этом сами, посетив супермаркеты недвижимости в интернете.

Казалось бы, онлайн-продажа легко может справиться с новостройками, особенно с теми объектами, которые еще не построены и любоваться приобретаемой недвижимостью можно только виртуально, но успешно происходит и охват вторичного рынка жилья, где на помощь продажам привлечены различные средства визуализации от аэросъемки до 3D анимации и реалистичных макетов.

Новшество и удобство онлайн-покупок недвижимости не сокращает необходимый пакет документов для сделки и не отменяет внимательного контроля операции купли-продажи, а скорее наоборот более упорядочивает процесс, позволяя покупателю или продавцу следить за ходом событий онлайн и всегда быть в курсе всех этапов сделки. Можно с уверенностью сказать, что покупатели при возможности «живого» присутствия на объекте и во всех, требующих покупки инстанциях, не заменят свои действия полностью на онлайн-процессы, но смогут воспользоваться некоторыми очень удобными онлайн-процедурами, например, такими, которые предоставляет Кадастровая палата – получение выписки из ЕГРН или справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Онлайн-сервис получения справок и выписок содержит в себе очевидные плюсы. Во-первых, значительно экономит время – поездка в МФЦ отменяется и, очередь, соответственно. Во-вторых, сокращается срок исполнения заявок, то есть заказанные документы будут готовы быстрее, нежели оформленные через «окно». В-третьих, стоимость услуг понижается на 30%.

Что же можно сказать о том, нравится ли гражданам нашей страны использовать онлайн-сервисы? Обратимся к показателям количества

обращений в Кадастровую палату, так как известно, что основополагающим документом для любых операций и сделок с недвижимостью является выписка из единого государственного реестра недвижимости. Учитывая, что новый современный онлайн-сервис Кадастровой палаты работает чуть больше года, так как до этого существовавший электронный сервис не отвечал всем требованиям обработки информации, рассмотрим для примера нынешний год. Конечно, нельзя полностью ориентироваться на статистические показатели в период ограничительных мер, но зато есть прекрасная возможность оценить, как были восприняты онлайн-услуги в период закрытия офисов для личного приема граждан, и продолжают ли их использовать в дальнейшем.

В первом квартале в Федеральную кадастровую палату поступило чуть более двух миллионов обращений онлайн по всей России. В третьем квартале эта цифра увеличилась в два раза. В то же время офлайн обращений граждан за три квартала 2020 года зарегистрировано около одного миллиона семьсот тысяч. Динамика обращений онлайн весьма превалирует и уверенно занимает позицию вектора роста, что говорит о том, что граждане оценили удобство онлайн-сервиса, и все больше предпочитают возможность использовать преимущества онлайн-услуг.

Определенно, с услугами онлайн-сервисов знакомы еще далеко не все, и популяризация такого вида взаимодействия граждан и организаций, и, в свою очередь, диджитализация этих организаций займет еще не мало времени, так как такой вид взаимодействия зависит от технических факторов развития различных электронных коммуникаций, в основном – средств связи сети интернет. Однозначно можно сказать одно, что онлайн услуги – это бизнес будущего, и будущего самого ближайшего.

### **Жители Волгоградской области сняли с кадастрового учета более девяти тысяч объектов капитального строительства**

*Эксперты Кадастровой палаты рассказали, почему это необходимо сделать*

**С января по ноябрь 2020 года в Волгоградской области снято с кадастрового учета более девяти тысяч объектов капитального строительства. Почему нельзя забывать о процедуре снятия объекта капитального строительства с кадастрового учета рассказали сотрудники Кадастровой палаты по Волгоградской области.**

Необходимость прекратить правообладание объектом капитального строительства возникает в связи с уничтожением строения в результате сноса или чрезвычайной ситуации. Процесс снятия объектов недвижимости с кадастрового учета очень важен, так как, в первую очередь, до момента регистрации прекращения права на такой объект недвижимости будут начисляться налоги. Участок с таким объектом невозможно продать, а также нельзя на месте утраченного здания без внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости построить новое.

В соответствии с действующим законодательством моментом прекращения налогообложения разрушенного объекта недвижимости признается дата снятия его с государственного кадастрового учета. Следует обратить внимание, что снятие с кадастрового учета объекта капитального строительства в связи с прекращением его существования происходит одновременно с государственной регистрацией прекращения прав на него.

Для снятия утраченного объекта недвижимости необходимо подать соответствующее заявление в МФЦ при личном обращении или через сайт Росреестра при электронном взаимодействии (потребуется электронно-цифровая подпись), предъявив при этом необходимые документы. Обратиться с заявлением может собственник объекта, собственник земельного участка, на котором он был расположен, либо законный представитель.

Необходимым для кадастрового учета документом в данном случае является акт обследования, который готовит кадастровый инженер на основании документов, подтверждающих прекращение существования объекта капитального строительства. К таким документам относятся решения уполномоченных органов о признании объекта недвижимости ветхим или аварийным, решения собственника объекта в случае добровольного сноса, документы уполномоченных органов, подтверждающие факт чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования объекта капитального строительства по причинам, не зависящим от воли собственника.

Снятие с государственного кадастрового учета помещений, расположенных в прекратившем существование здании, осуществляется одновременно со снятием с учета такого здания. Государственная услуга по снятию с кадастрового учета предоставляется бесплатно.

## **Волгоградцы стали чаще интересоваться историей приобретаемой недвижимости**

**Необходимость узнать историю объекта недвижимости может возникнуть при разных обстоятельствах. Например, перед приобретением квартиры. Одним из важных критериев привлекательности выставленного на продажу объекта является информация о бывших владельцах и о том, как часто происходила смена собственников. Специалисты Кадастровой палаты по Волгоградской области рассказали, как узнать историю объекта недвижимости.**

За одиннадцать месяцев 2020 года региональной Кадастровой палатой предоставлено более 55 тыс. выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о переходе прав на объект недвижимого имущества. За аналогичный период 2019 года волгоградцы получили более 39 тыс. таких выписок.

Для того чтобы отследить историю объекта недвижимости, будь то объект капитального строительства или земельный участок, необходимо получить выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости, которая содержит сведения обо всех собственниках объекта недвижимости в настоящее время и тех, которые были до этого, начиная с 1998 года.

Выписка о переходе прав содержит сведения о правообладателе, виде зарегистрированного права (доля в праве), дате и номере государственной регистрации права, а также дате, номере и основания государственной регистрации перехода (прекращения) права. Выписка не содержит сведения об обременениях, судебных спорах и правопритязаниях.

Данная информация поможет окончательно определиться в выборе, ведь частая смена собственников жилья, может говорить, о том, что с объектом недвижимости могли производиться махинации, а также свидетельствовать о скрытых недостатках объекта.

Чтобы получить выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости любой волгоградец может обратиться в МФЦ, либо воспользоваться онлайн-сервисом Федеральной кадастровой палаты или электронным сервисом Росреестра.

Обращаем внимание, что выписка из ЕГРН, полученная в электронном виде, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав и имеет такую же юридическую силу, как и бумажный документ.

## **Спрос волгоградцев на недвижимость в других регионах увеличился в полтора раза**

*Оформление собственности можно провести в любом регионе, независимо от места жительства*

**Более трех тысяч заявлений о кадастровом учете и (или) регистрации прав на недвижимое имущество было принято по экстерриториальному принципу специалистами кадастровой палаты по Волгоградской области за 11 месяцев 2020 года.**

За 11 месяцев 2020 года кадастровая палата по Волгоградской области приняла по экстерриториальному принципу более трех тысяч заявлений о кадастровом учете и (или) регистрации прав на недвижимое имущество. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года волгоградцы стали подавать заявления по экстерриториальному принципу на 48,9 % чаще.

Возможность оформлять недвижимость по экстерриториальному принципу у жителей России появилась в 2017 году с вступлением в силу закона «О государственной регистрации недвижимости». Это значит, что регистрация прав, сделок, ограничений и обременений проводится по месту нахождения объекта недвижимости на основании электронных документов, созданных по месту подачи бумажных документов. Иными словами, житель Михайловки может оформить права на квартиру, расположенную в Кисловодске, не выезжая для этого за пределы своего города. Достаточно обратиться в ближайший офис Кадастровой палаты по приему-выдаче документов по экстерриториальному принципу. По итогам оказания услуги собственник получит выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую проведение учетно-регистрационных действий.

Наибольшей популярностью оформления недвижимости по экстерриториальному принципу пользовались объекты, расположенные в Москве и Московской области. Также в число регионов-лидеров вошли Астраханская, Саратовская и Ростовская области.

*«Как правило, экстерриториальный принцип подачи заявлений касается покупки недвижимости на вторичном рынке, а также перехода права, например, в связи с наследованием»,* – отмечает и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области **Наталья Бирюлькина.**

Учетно-регистрационные действия по экстерриториальному принципу проводятся в те же сроки, что и обычно: пять рабочих дней – для кадастрового учета, семь – для регистрации права собственности. Одновременная процедура кадастрового учета и регистрации прав занимает десять рабочих дней.

Подать документы по экстерриториальному принципу можно по предварительной записи. Она открыта в личном кабинете на портале Росреестра. Для авторизации используется учетная запись единого портала государственных услуг.

### **Самые необычные названия населенных пунктов Волгоградской области, вошедшие в ЕГРН в 2020 году**

**В 2020 году Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) пополнился сведениями о границах 26 населенных пунктов Волгоградской области. Всего в ЕГРН по состоянию на 1 декабря 2020 года содержатся сведения о 59 границах населенных пунктов.**

Среди необычных названий населенных пунктов Волгоградской области, данные о которых пополнили ЕГРН в 2020 году, хутор Кундрючкин Серафимовичского района, хутор Верхнезубриловский Новониколаевского района, хутор Карабидаевка Палласовского района, хутора Барановка и Добринка, поселок Торгунский Николаевского района.

*«Определение границ населенных пунктов возложена на органы местного самоуправления. Именно они, согласно законодательству, инициатируют работу по установлению данных границ. Кадастровая палата, в свою очередь, вносит полученные сведения в ЕГРН в порядке межведомственного взаимодействия»,* – отмечает **и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Земельный кодекс РФ уточняет, что под установлением границ следует понимать утверждение или изменение генерального плана населенного пункта, а также утверждение или изменение схемы территориального планирования, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений.

Границы населенных пунктов отделяют их земли от земель иных категорий. На землях населенных пунктов разрешено строительство жилых домов, возведение социальных объектов и объектов ЖКХ.

Важно помнить, что при включении частных земельных участков в границы населенных пунктов, права собственников, равно как и арендаторов, сохраняются за ними в полном объеме.

*«Актуальные сведения о границах населенных пунктов помогают сократить число земельных споров между правообладателями и улучшить качество управления территориями и земельными ресурсами региона, вовлекая земли в оборот»*, – напоминает **Наталья Бирюлькина**.

Ответственный за взаимодействие  
Кадастровой палаты  
по Волгоградской области  
со средствами массовой информации



Елена Золотарева