

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

Государственная регистрация ранее возникших прав на земельный участок

Ранее возникшими являются права на объекты недвижимости, которые были приобретены **до 31.01.1998**, то есть до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». По общему правилу регистрировать ранее возникшее право на земельный участок необязательно, вы можете сделать это по вашему желанию. Однако регистрация таких прав потребует при совершении сделки с недвижимостью, а также при подаче заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Процедура регистрации прав на земельный участок достаточно проста. Для этого вам нужно подготовить необходимые правоустанавливающие документы, например, договор в отношении земельного участка; акт органа государственной власти или местного самоуправления (если участок из государственных или муниципальных земель предоставлен бесплатно); решение суда, вступившее в законную силу (если право собственности на земельный участок установлено в суде); правоустанавливающий документ на исходный земельный участок и соглашение о разделе земельного участка (при образовании земельного участка, если исходный участок принадлежит нескольким лицам, а новый участок образуется путем раздела исходного); решение о реорганизации организации и передаточный акт (если организация реорганизуется в форме разделения или выделения).

«Регистрация ранее возникших прав позволит защитить права и законные интересы собственников объектов недвижимости. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, позволяют избежать незаконных сделок с имуществом, способствуют организации межведомственного информационного взаимодействия между всеми органами государственной власти, органами местного самоуправления, предоставляющими государственные и муниципальные услуги», - отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области **Татьяна Кривова**.

Также обращаем ваше внимание, что с 01.01.2021 государственная пошлина за государственную регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не уплачивается.

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

Какие документы необходимо предоставить при дарении доли в квартире?

Должен ли быть договор нотариально удостоверен?

Необходимость нотариального удостоверения договора дарения доли недвижимого имущества на сегодняшний день является актуальным вопросом среди граждан.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном законом порядке.

На основании пункта 1 статьи 18 Закона о недвижимости к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, являющиеся основанием для осуществления государственной регистрации прав, которые указаны в части 2 статьи 14 Закона о недвижимости.

Согласно части 1 статьи 42 Закона о недвижимости сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Таким образом, для государственной регистрации перехода права собственности на долю в квартире по договору дарения, необходимо представить нотариально удостоверенный договор дарения.

Кроме того, за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за квартиру установлена государственная пошлина для физических лиц - 2000 рублей, которая оплачивается лицом, приобретающим право общей долевой собственности в соответствии с пунктом 22 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

«Решение о возможности проведения государственной регистрации может быть принято только после предоставления в регистрирующий орган необходимых документов и проведения их правовой экспертизы», - сообщает 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

Запрет на приобретение иностранными лицами земельных участков на приграничных территориях Российской Федерации

Действующим законодательством для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц установлен ряд ограничений на приобретение в собственность земельных участков.

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица **не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях**, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации.

Перечень приграничных территорий утвержден Указом Президента Российской Федерации от 09.01.2011. В Волгоградской области такими территориями являются Палласовский и Старополтавский муниципальные районы.

Если по основаниям, допускаемым законом (например, в порядке наследования или по решению суда), в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок.

Таким образом, земельные участки, расположенные на приграничных территориях, входящих в утвержденный перечень, принадлежащие на праве собственности иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам, должны быть отчуждены в установленном законом порядке как имущество, которое в силу закона не может принадлежать указанным лицам.

«В случаях, когда имущество не отчуждено собственником в установленные законом сроки, такое имущество по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже», - отмечает заместитель руководителя **Татьяна Кривова**. Также следует добавить, что некоторые иностранные граждане, зарегистрировавшие свои права в ЕГРН, впоследствии приобрели гражданство Российской Федерации, однако не внесли изменения в ЕГРН. Для того, чтобы избежать процедуры принудительной продажи указанным лицам рекомендуется подать в Росреестр заявление о внесении соответствующих изменений в ЕГРН.

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

Защита прав и гарантий работников и бывших работников при банкротстве предприятия

В условиях экономической нестабильности, частоты финансовых кризисов, изменчивости бизнес среды, вопросы защиты прав и гарантий работников и бывших работников при банкротстве приобретают особую актуальность.

Конституция РФ закрепляет право каждого на вознаграждение за свой труд. Однако, несмотря на то, что данное право гарантировано на конституционном уровне, практика говорит о его частом несоблюдении. Тем не менее, законодатель не оставляет без внимания данную проблему.

На законодательном уровне прослеживается тенденция по расширению прав и гарантий работников и бывших работников в случае возникновения признаков банкротства их работодателя. Законом о банкротстве предусмотрено право работников и бывших работников на инициирование процесса банкротства путем подачи заявления о признании должника банкротом, при соблюдении условий, предшествующих возникновению такого права. От своевременности введения процедуры банкротства, зависит реальная возможность удовлетворения денежных требований работников и бывших работников должника.

Работники не являются конкурсными кредиторами и не относятся ни к лицам, участвующим в деле о банкротстве, ни к лицам, участвующим в арбитражном процессе по делу о банкротстве, несмотря на предоставление им привилегии при удовлетворении требований по оплате труда и другим трудовым выплатам, не могут в отдельности участвовать в рассмотрении дела о банкротстве быть вызванными в арбитражный суд, обжаловать судебные акты и реализовывать иные правомочия.

«Соблюдение и защита трудовых прав работников относится к числу вопросов, имеющих особую социальную значимость, в связи с чем, обращаем внимание арбитражных управляющих на неукоснительное соблюдение требований действующего законодательства и добросовестное исполнение возложенных обязанностей в целях своевременного удовлетворения требований работников и восстановления нарушенных прав», - отмечает руководитель Управления Росреестра по Волгоградской области **Наталья Сапега**.

В связи с тем, что на стороне работников и бывших работников фигурирует, как правило, большая группа людей с однородными требованиями, для достижения наибольшей результативности и эффективности по защите прав и интересов, законом предусмотрен институт представительства. Представитель работников должника является

уполномоченным работниками, бывшими работниками должника лицом, участвующим в арбитражном процессе по делу о банкротстве, по представлению их законных интересов при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Статус представителя и его полномочия определяются протоколом собрания работников и бывших работников должника, которые проводятся непосредственно арбитражным управляющим не позднее чем за пять рабочих дней до даты проведения собрания кредиторов. Такой порядок установлен для того, чтобы обеспечить возможность участия представителя в собрании конкурсных кредиторов в целях представления интересов работников в деле о банкротстве должника.

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Моб: +7(937) 531-22-98

E-mail: pressa@voru.ru

Материалы мониторинга земель

По заказу Администрации Волгоградской области в 2004 году проведены работы по мониторингу земель территорий сельских и городских поселений, входящих в состав муниципальных районов Волгоградской области, по результатам которых сформированы материалы мониторинга земель.

В текстовой части материалов мониторинга земель содержатся:

общие сведения о муниципальном образовании, рельефе и климате;

информация о распределении земельного фонда по категориям земель;

информация об использовании земельных участков хозяйствующими субъектами;

информация о состоянии земель, подверженных негативным процессам: водной и ветровой эрозией, подтоплению, заболачиванию, засолению, загрязнению пестицидами, тяжелыми металлами, радионуклидами и другими токсичными продуктами.

Графическая часть представлена двумя картами: карта использования земель и карта состояния земель.

В 2005 году материалы мониторинга земель переданы главам сельских и городских поселений для осуществления полномочий, наделенных в рамках федерального закона об общих принципах местного самоуправления. Вторые экземпляры данных документов переданы на хранение в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Управления.

Заместитель руководителя Управления **Татьяна Штыряева** отметила востребованность материалов мониторинга земель: *«Материалы мониторинга земель по-прежнему востребованы. Они запрашиваются органами власти Волгоградской области, судебными органами и другими заинтересованными лицами, например, преподавателями, аспирантами и студентами Волгоградского государственного университета и Волгоградского государственного аграрного университета для написания своих научных, дипломных и курсовых работ».*

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

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

В Управление Росреестра по Волгоградской области в феврале поступило более 20 000 заявлений о регистрации прав на недвижимость.

За период с 1 по 24 февраля 2022 года на учетно-регистрационные действия в Управление Росреестра по Волгоградской области было подано в общей сложности 20960 заявлений. На регистрацию ипотеки поступило 1974 заявления, а на регистрацию договоров долевого участия – 478 заявлений.

Граждане могут получить необходимые услуги одним из удобных способов: зарегистрировать права собственности на недвижимость или поставить объект на кадастровый учет можно в «Личном кабинете» на официальном сайте Росреестр, в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) и муниципальных услуг (МФЦ) «Мои документы» и посредством веб-сервисов. Также получить услуги можно у нотариуса или воспользоваться выездным приемом.

Выписки из ЕГРН доступны на официальном сайте Росреестра, портале Госуслуг, сайте ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» и в МФЦ.

*«Все учетно-регистрационные действия в Управлении Росреестра по Волгоградской области производятся в установленные законом сроки», - сообщает 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