

**«Муниципальный вестник»
Андреевского сельского
поселения № 31**

Тираж 15 экземпляров

19.04.2023г.

**Омский Росреестр подвел итоги I
квартала 2023 года
по сокращению доли
приостановлений при осуществлении
УРД**

В Управлении Росреестра по Омской области продолжается работа, направленная на сокращение доли решений о приостановлении при осуществлении учётно-регистрационных действий.

По итогам I квартала 2023 года:

- доля решений о приостановлении государственного кадастрового учета от общего числа поступивших документов составила 1,14 % (в I квартал 2022 года – 2,03 %);

- доля решений о приостановлении государственной регистрации права составила 0,86 % (в I квартале 2022 года – 1 %);

- доля решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права

(единая процедура) составила 2,08 % (в I квартале 2022 года – 2,84%).

Управлением особое внимание уделяется достижению контрольных показателей «дорожной карты» по «бытовой недвижимости» и объектам недвижимого имущества, которые включены в федеральную адресную инвестиционную программу, утвержденную заместителем Председателя Правительства Российской Федерации Маратом Хуснуллиным в марте 2022 года.

К объектам «бытовой недвижимости» относятся многоквартирные дома (государственная регистрация прав не проводится) и расположенные в них помещения, жилые дома, садовые дома, сопутствующие объекты (индивидуальные гаражи, объекты вспомогательного использования, в том числе хозяйственные постройки, и т. п.) и земельные участки, предоставленные для их строительства.

Кроме того, что сроки кадастрового учета и регистрации «бытовой недвижимости» по заявлениям, представленным в электронном виде, сокращены до 1 рабочего дня, доля решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в

отношении объектов «бытовой недвижимости» по документам, представленным в электронном виде, в I квартале 2023 года сократилась до 0,01 % (в I квартале – 1,82 %).

В целях сокращения доли решений о приостановлении при осуществлении учётно-регистрационных действий большое внимание уделяется работе со всеми участниками профессионального рынка недвижимости, в том числе кадастровыми инженерами, застройщиками, а также представителями органов власти и органов местного самоуправления.

Управлением Росреестра по Омской области регулярно проводятся семинары, заседания, рабочие встречи, на которых обсуждаются вопросы, возникающие при осуществлении учётно-регистрационной деятельности.

В целях исключения необоснованных решений о приостановлении учётно-регистрационных действий, решений о возврате без рассмотрения, а также снижения доли приостановлений усилен контроль за каждым принимаемым государственным регистратором решением о приостановлении или отказе в государственной регистрации прав и (или) государственном кадастровом учете, о возврате без рассмотрения.

«В целях повышения качества и доступности предоставления услуг Росреестра проводимая работа по снижению количества решений о приостановлении или отказов при осуществлении учетно-регистрационных действий находится на особом контроле», – отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области Анжелика Иванова.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Омский Росреестр рассказывает, как правильно выбрать кадастрового инженера

Кадастровый инженер – ключевая фигура в подготовке документов для постановки на кадастровый учет земельного участка, уточнения его границ и площади, осуществления кадастрового учета объектов капитального строительства. От его квалификации и уровня компетенции зависит качество выполнения кадастровых работ и подготавливаемых им документов.

Одним из приоритетных направлений совершенствования деятельности Росреестра является реализация мероприятий, направленных

на повышение качества подготавливаемых кадастровыми инженерами технических и межевых планов.

Ошибки при подготовке документов увеличивают сроки постановки объекта недвижимости на кадастровый учет, поэтому выбор квалифицированного и грамотного специалиста очень важен. Как это сделать?

Управление Росреестра по Омской области рекомендует проверять сведения о кадастровом инженере как о специалисте перед заключением договора подряда на выполнение работ. При выборе кадастрового инженера стоит предварительно проанализировать всю доступную информацию, например, воспользовавшись возможностями Интернета.

Деятельность кадастрового инженера подлежит строгому контролю со стороны саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой он является.

Сведения о кадастровых инженерах содержатся в реестрах членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, публикуемых на официальных сайтах СРО, а также в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном

на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>) в разделе «Электронные услуги и сервисы».

В государственном реестре кадастровых инженеров содержатся данные обо всех кадастровых инженерах, занимающихся профессиональной деятельностью. Актуальные сведения о специалисте, такие как выдача или аннулирование квалификационного аттестата, вносятся в реестр кадастровых инженеров в течение двух дней, а остальные – не позднее 30 дней с момента изменения. Кроме того, в реестре в открытом доступе находятся не только контактные данные и сведения об аттестате, но и информация о профессиональной деятельности кадастровых инженеров, а именно количестве постановок на учет, отказов в учете и кадастровых ошибок.

Кадастровый инженер, осуществляя свою деятельность, несет самостоятельную ответственность, в том числе административную и уголовную, он должен обладать высокой квалификацией и соблюдать действующее законодательство.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Омский Росреестр рассказывает о банкротстве граждан в условиях мобилизации

На некоторые актуальные вопросы отвечает начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Омской области Светлана Чебакова.

Законодательство Российской Федерации, в том числе и Указ Президента России от 21.09.2022 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», не содержит запрета на мобилизацию граждан, участвующих в процедуре банкротства. Следовательно, в Вооруженные Силы РФ могут призвать с любыми долгами и кредитными обязательствами, в том числе и тех, кто уже находится в процессе признания себя банкротом.

Мобилизация предусматривает призыв военнообязанных граждан из запаса, зачисление их в состав воинских частей и организаций Вооруженных сил РФ. На период службы меняется правовой статус мобилизованного. Это влияет, в том числе, на участие в процедуре банкротства как со стороны должника, так и кредитора, финансового управляющего, участника торгов.

Приостановят ли банкротство, если в отношении военнослужащего процедура банкротства была введена до

его отправки в место проведения специальной военной операции?

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» не содержит такого основания для приостановления процедуры банкротства. Однако, учитывая, что банкротство ведется по правилам Арбитражного судопроизводства, то в силу ст. 143 АПК РФ суд обязан приостановить судебные мероприятия, если гражданин находится в действующей части Вооруженных Сил РФ. Важно понимать, что это приостановление, а не прекращение производства по делу о банкротстве. В период приостановления по делу могут проводиться необходимые действия финансовым управляющим, например, запрашиваться сведения о должнике (его имуществе) или осуществляться контроль за формированием реестра кредиторов.

В этой связи рекомендуем предпринять следующие шаги:

1. Подать ходатайство в арбитражный суд о приостановке дела о несостоятельности (банкротстве) с указанием причины, приложив подтверждающие документы от военного комиссариата. Ходатайство можно отнести в

канцелярию суда или отправить по электронной почте.

2. Оформить доверенность на юриста или близкого человека, которая позволит от имени мобилизованного подавать ходатайство о приостановлении дела о банкротстве и другие документы.

Какие последствия, если призвали кредитора, финансового управляющего или участника торгов по банкротству?

Вполне вероятна ситуация, когда мобилизуют арбитражного управляющего или кредитора по делу о признании банкротом. И в этом случае законодательством предусмотрено ряд мер, при которых права сторон не будут нарушены:

- Если мобилизованный — **кредитор** (физическое лицо или индивидуальный предприниматель), то представление интересов он может поручить профессиональному юристу либо представителю по нотариальной доверенности с четко прописанными в ней полномочиями. Что касается денежных средств, то необходимо учитывать положение пункта 2 статьи

142 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривающие возможность внесения финансовым управляющим причитающейся кредитору суммы от реализации имущества банкрота на депозит нотариуса, если эти деньги невозможно начислить такому кредитору напрямую. Об этом действии кредитор должен быть проинформирован.

- Если мобилизованный — **участник торгов по банкротному делу**, то за неисполнение (либо ненадлежащее выполнение) своих обязательств ответственность для него не наступает в соответствии со статьей 416 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом статья 381 Гражданского кодекса РФ обязывает вернуть внесенный задаток. Кроме того, для участника торгов, призванного в действующую армию, имеется также возможность воспользоваться помощью своего представителя, оформив надлежащим образом доверенность.

- Если мобилизованный — **финансовый управляющий**, то ему необходимо ходатайствовать перед арбитражным судьей о снятии возложенных обязанностей на

основании пункта 1 статьи 20.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Если управляющий не успел это сделать, то подать ходатайство в его интересах может СРО (саморегулируемая организация), членом которой он является. После чего произойдет замена на его коллегу из той же СРО.

Можно ли подать на банкротство после призыва по мобилизации?

Во время частичной мобилизации на банкротство может подать как сам должник или его представитель по доверенности, так и кредитор. Мораторий на возбуждение банкротных процедур по заявлениям кредиторов, введенный с 1 апреля 2022 года, не действует со 2 октября 2022 года. Следовательно, нет никаких препятствий для подачи заявлений и документов в арбитражный суд, даже если должник получил повестку или фактически убыл для прохождения службы. Арбитражный суд примет и рассмотрит документы, но будет обязан приостановить производство по делу. Дальнейший ход дела зависит от того, когда мобилизованный будет исключен из состава действующей части Вооруженных сил РФ.

Подлежат ли включению в конкурсную массу выплаты мобилизованным?

Каждому призванному в ряды Вооруженных сил РФ военнослужащему начисляется ежемесячное денежное довольствие. Кроме того, в зависимости от должности, выполняемых армейских функций, рода войск, конкретных условий прохождения службы добавляются премии, надбавки, прочие предусмотренные начисления. Все эти средства с правовой точки зрения приравниваются к заработной плате, доходу. То есть для выплаты долговых обязательств должников, попавших в армию по мобилизации, допускается взыскание в пользу кредиторов средств из денежного довольствия военнослужащего. Однако Арбитражные суды ряда регионов России начали исключать из конкурсной массы физических лиц – банкротов выплаты, которые они получили за участие в специальной военной операции на Украине. Так, военнослужащий, ранее признанный несостоятельным (банкротом), обратился в суд с заявлением об исключении из конкурсной массы выплат за участие в спецоперации. Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от

08.09.2022 (по делу А60-68622/2021) ходатайство должника удовлетворено.

«Выплаты направлены на восстановление здоровья, поддержание и обеспечение жизнедеятельности военнослужащего, исполнявшего свои служебные обязанности на территории иностранного государства. Исходя из того, что соответствующие выплаты были произведены, принимая во внимание соотношение размера требований кредиторов и размера компенсационной социальной выплаты, учитывая баланс интересов между должником и его кредиторами, личными правами должника, в том числе его правами на достойную жизнь и достоинство личности, судебная коллегия приходит к выводу, что названные выплаты не подлежат включению в конкурсную массу должника и не могут учитываться при определении имущества гражданина в порядке применения пункта 2 статьи 213.25 Закона о банкротстве. Следовательно, указанная выплата также подлежит исключению из конкурсной массы должника», – заключил суд.

Настоящим и будущим владельцам недвижимости эксперты рассказали о важности процедуры государственного кадастрового учета и зонах с особыми условиями использования территорий

В обсуждении вопроса в рамках пресс-конференции, которая состоялась 13 апреля 2023 года в областном Доме журналистов, приняли участие эксперты – заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Омской области Наталья Абдуразакова, начальник отдела инфраструктуры пространственных данных филиала ППК «Роскадастр» по Омской области Ольга Шиберт и кадастровый инженер ООО «МБ-Недвижимость» Александр Махт.

Согласно части 7 статьи 1 Закона N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества – это внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с

характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом N 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости. При этом уникальным идентификатором каждого объекта недвижимости является его 12-значный кадастровый номер.

«Ранее государственный кадастровый учет осуществлялся только в отношении земельных участков, по другим объектам недвижимости органами БТИ проводилась техническая инвентаризация. В 2007 году вступил в силу федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», который расширил список подлежащих кадастровому учету объектов. В их число вошли здания, сооружения, жилые и нежилые помещения. Иными словами, данные обо всех объектах, которые по Гражданскому кодексу неразрывно связаны с землей и несут в себе признаки объекта недвижимости, теперь должны подлежать обязательному внесению в Единый государственный реестр недвижимости и учитываться государством. Особое значение в процессе регистрации объекта имеет его кадастровый номер, который состоит из 12 цифр, где первые две цифры – это

номер региона. Кадастровый номер присваивается органом регистрации прав при внесении сведений об объекте в ЕГРН и является уникальным, так как не повторяется во времени и на территории Российской Федерации. Он характеризует полностью объект недвижимости, который гражданин либо приобретает, либо создает», - рассказала Наталья Абдуразакова.

Также представитель регистрирующего органа отметила, что кадастровый учет объектов недвижимости неразрывно связан с правами на них, поэтому был принят Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и создан Единый государственный реестр недвижимости. Указанный Закон предусмотрел в том числе и возможность осуществления Росреестром единой процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав – в случае создания объекта недвижимости (строительство), а также снятия с учета и прекращения прав в связи с утратой объекта (был снесен либо сгорел). При этом любые сведения в ЕГРН вносятся органом регистрации исключительно на основании заявления правообладателя, либо уполномоченного органа государственной власти, либо иного заинтересованного лица.

Главным основанием для постановки или снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости, помимо заявления, является техническая документация, которую готовит кадастровый инженер. О роли кадастрового инженера при осуществлении кадастрового учета рассказал кадастровый инженер ООО «МБ-Недвижимость» Александр Махт:

«При проведении процедуры кадастрового учета кадастровый инженер осуществляет сопряженную функцию. Это квалифицированные специалисты, которые находятся в постоянном взаимодействии с органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и подготавливают технические документы, необходимые для осуществления данной процедуры. В силу действующего закона «О кадастровой деятельности» к таким документам относятся: относительно земельных участков – межевой план, относительно объектов капитального строительства – технический план, относительно объектов, которые утратили свое существование, – акты обследования. При подготовке данных документов проводится ряд работа, необходимых для полного и точного

описания объекта недвижимости. Эти технические документы являются основой для внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН».

При этом Наталья Абдуразакова добавила, что роль кадастрового инженера очень важна для проведения процедуры государственного кадастрового учета. Так, законодатель постоянно расширяет его полномочия: в настоящее время кадастровый инженер имеет право предоставлять документы на государственный кадастровый учет в случае изготовления им технического и межевого планов, взаимодействовать с органами регистрации прав посредством электронных сервисов.

Эксперты затронули и тему реестровых ошибок, которые могут быть допущены на разных этапах подготовки документации для кадастрового учета недвижимости. Если неверные данные, которые нарушают права и интересы иных лиц, а также влекут несоответствия в ЕГРН, возникли на этапе подготовки технической документации, то они исправляются на основании предоставленных кадастровым инженером документов, подтверждающих наличие ошибки и основание для ее исправления. Если в результате допущенной ошибки изменяется объем прав либо права в отношении гражданина

должны быть прекращены, то такие неточности могут быть исправлены только на основании решения суда.

Полезным советом, которым можно воспользоваться перед приобретением земельного участка, поделилась представитель филиала «Роскадастр» по Омской области Ольга Шиберт. Она обратила внимание на то, что предлагаемый для покупки участок земли может находиться в зоне с особыми условиями использования территорий.

«Перед началом любого строительства следует убедиться, что земельный участок не входит в зону с особыми условиями использования территорий, нет ли в его пределах газопровода или линии электропередач, что может наложить некоторые ограничения при его эксплуатации. Эти данные отображены, например, на публичной кадастровой карте. Информацию об ограничениях в использовании земельных участков можно получить, запросив сведения ЕГРН в виде выписки из ЕГРН об объекте недвижимости. Также необходимо визуально оценить участок на наличие каких-либо инженерных построек. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в целях защиты здоровья граждан, обеспечения сохранности объектов культурного

наследия, безопасной эксплуатации объектов транспорта, энергетики, связи, охраны окружающей среды. Этот статус и накладывает ограничения на использование участка», – рассказала начальник отдела инфраструктуры пространственных данных филиала ППК «Роскадастр» по Омской области Ольга Шиберт.

Пресс-служба Управления
Росреестра по Омской области
