

Основные причины приостановления учетно-регистрационных действий

Статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрен исчерпывающий перечень оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав.

Наиболее распространенными причинами для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав являются следующие.

1. Документы не отвечают требованиям законодательства.

– представленный на государственную регистрацию прав договор в нарушение требований действующего законодательства Российской Федерации заключен в простой письменной форме, т.е. без нотариального удостоверения (в частности, отчуждение доли в праве на объект недвижимого имущества, дарение между супругами путем заключения договора дарения без предварительного раздела общего имущества супругов, приобретение по договору купли-продажи супругами имущества в долевую собственность, заключение соглашения о выделении долей имущества, приобретенного за счет средств материнского капитала);

– решение суда не вступило в законную силу (согласно ст. 210 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда приводится в исполнение после вступления его в законную силу, за исключением случаев немедленного исполнения, в порядке, установленном федеральным законом);

– договор не подписан одной из сторон;

– справка ГСК выдана после снятия ГСК с учета в Едином государственном реестре юридических лиц или в ней отсутствуют сведения о выплате пая;

– в договоре купли-продажи не указана категория земельного участка (ст.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

– неправильно оформлены XML-схемы межевых, технических планов, что не позволяет осуществить считывание и контроль представленных данных (например, тип межевого или технического плана не соответствует виду заявленной процедуры: разделы XML-документа заполнены в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, тогда как в орган регистрации прав представлено заявление о постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет);

– нарушены требования к подготовке межевого плана, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, например:

– в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование уточненного местоположения границ, изменения площади, конфигурации земельного участка (пункт 70),

– в межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке, при наличии таких объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) (пункт 35),

– в составе межевого плана отсутствует акт согласования местоположения границ земельного участка, либо не согласована одна из границ земельного участка (пункты 82, 85),

– в акте согласования местоположения границ земельного участка отсутствуют сведения о согласовании местоположения уточняемой границы земельного участка с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве, указанном в части 3 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (пункты 83, 84, 86, 87).

2. На регистрацию подан неполный пакет документов.

– не представлены необходимые для проведения государственной регистрации прав, документы при возникновении прав по договору купли-продажи, в частности:

– акт приема-передачи;

– расписка в получении денежных средств;

– справка о лицах, сохраняющих право пользования жилым помещением;

– документы, подтверждающие одновременное отчуждение земельного участка или здания на участке (согласно ст.1 Земельного кодекса Российской Федерации единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков);

– отказ от преимущественного права приобретения комнаты в коммунальной квартире (Согласно ч.6 ст.42 Жилищного кодекса Российской Федерации при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ст.250 Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации).

– не представлено письменное согласие залогодержателя на отчуждение объекта или на внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости (Согласно ст.37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке).

- не представлена доверенность на основании которой был заключен договор купли-продажи, договор аренды;
- не представлен документ, подтверждающий изменение фамилии, что не позволяет проверить законность сделки.
- не представлена закладная на государственную регистрацию права собственности участника долевого строительства.

3. Квартира находится в обременении.

Одним из оснований для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является наличие запрета/ареста в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливается до поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета.

4. Сведения об объекте в ЕГРН и в документах расходятся.

Например, когда информация об объекте в поданных на регистрацию документах не соответствует данным, которые содержатся в ЕГРН, это тоже является основанием для принятия решения о приостановлении регистрационных действий. В основном противоречивые сведения указаны относительно площади объекта, а также категории земель.