

КАК ИЗБЕЖАТЬ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ

Не всегда при обращении в регистрирующий орган с заявлением о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, заявителей ожидает положительный результат.

Встречаются ситуации, когда регистрирующий орган выносит решения о приостановлении, а затем и об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Полный перечень причин, по которым Росреестр может приостановить учетно-регистрационные действия, содержится в статье 26 Федерального закона от 13.07.2017 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В качестве примера приведем пять самых распространенных причин приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав:

1. Документы не отвечают требованиям законодательства

Чаще всего приостановка регистрации связана с несоблюдением сторонами формы договора купли-продажи недвижимости в силу прямого указания закона (ст. 550 Гражданского кодекса РФ), что влечет его недействительность. Для договора купли-продажи недвижимого имущества предусмотрена обязательная письменная форма.

Кроме того, законом установлена обязательная нотариальная форма отдельных видов договоров:

- сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением установленных случаев, например, при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке или при отчуждении доли в праве земельном участке сельхозназначения.

При продаже доли в общей собственности третьему лицу необходимо также соблюсти требование об обязательном извещении всех остальных собственников долей либо получить от них отказ от права преимущественной покупки;

- сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему;

- сделки, связанные с распоряжением недвижимого имущества на условиях опеки.

Часто приостановка связана с неправильно составленной доверенностью. Когда заявителя представляет другое лицо по доверенности, и при этом в документе, представленном на регистрацию, не указаны полномочия на совершение регистрации либо на заключение сделки. Например, доверенность выдавалась, для того, чтобы оформить право собственности на дом или земельный участок, а заявитель обращается в Росреестр для продажи объекта. Оформление и продажа недвижимости – это

разные действия. Поэтому важно при составлении доверенности у нотариуса объяснить, для чего получается доверенность.

2. На регистрацию подан неполный пакет документов

Зачастую правообладатели подают на регистрацию не все документы. Тогда государственным регистратором прав принимается решение о приостановлении учетно-регистрационных действий, и сторонам приходится вновь обращаться в МФЦ, чтобы представить недостающие документы. Если в ЕГРН содержатся сведения об одной фамилии продавца, а в паспорте другая, после смены фамилии, к стандартному пакету документов попросят приложить свидетельство о браке.

Особо необходимо обратить внимание на случаи, когда гражданин меняет фамилию несколько раз (например, при заключении нескольких браков). В такой ситуации в качестве подтверждения смены фамилий необходимо представлять соответствующую справку органа ЗАГС.

Если в сделке участвуют несовершеннолетние дети, понадобятся их свидетельства о рождении.

В случае отчуждения имущества несовершеннолетних и находящихся под опекой, необходимо представление разрешения органа опеки на совершение такой сделки.

Узнать, какие именно документы в каждом конкретном случае нужны для регистрации права, размер государственной пошлины и сроки оказания услуги, можно на портале Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/eservices/services/life_situation/) в разделе «Жизненные ситуации».

Также причиной приостановления может послужить оплата государственной пошлины не в полном объеме.

Но, если стороны не оплатили госпошину за регистрацию, документы будут возвращены без рассмотрения.

Во избежание подобного целесообразно осуществлять оплату в соответствии с УИН, который формируется при подаче документов и выдается сотрудником МФЦ при их приеме.

3. Объект находится в обременении

Регистрацию не проведут, если объект недвижимости находится в обременении или под арестом.

Как правило, перед сделкой заказывают выписку из ЕГРН, в которой указаны сведения о наличии (отсутствии) обременений. Проблема в том, что информация в справке может стать неактуальной через короткий промежуток времени, поскольку обременение может быть наложено сразу после предоставления выписки. Если оно есть, Росреестр не зарегистрирует право на такой объект за покупателем.

Наиболее оперативно информацию о наличии обременений можно получить на официальном сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги и

сервисы» - сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн»

([https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online request/](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/)).

4. Росреестр не получил информации в рамках взаимодействия между ведомствами

Существуют случаи, когда причина приостановки никак не связана с заявителем. Проводя регистрацию, Росреестр самостоятельно запрашивает часть сведений у госорганов в рамках межведомственного взаимодействия. Бывает, что эти организации просто не успели вовремя предоставить необходимые сведения, и тогда регистрация приостанавливается. Возобновят ее сразу после того, как информация поступит в Росреестр.

5. Сведения об объекте в ЕГРН и в документах расходятся

Когда информация об объекте в поданных на регистрацию документах не соответствует данным, которые содержатся в ЕГРН, это тоже повод для приостановки регистрационных действий.

Многие из этих причин можно предотвратить, предварительно получив информацию об объекте недвижимости, содержащуюся в ЕГРН, запросив выписку из ЕГРН, проверив сведения об объекте на сайте Росреестра.

Если регистрация приостановлена, Росреестр направляет заявителям уведомление. Получить его можно по-разному: в МФЦ, когда участники сделки придут забирать документы; по электронной почте (если она была указана при подаче заявления); может позвонить регистратор и сообщить о том, что учетно-регистрационные действия приостановлены. В уведомлении обязательно указывается причина, по которой произошла приостановка государственной регистрации прав, и какие несоответствия следует устранить для продолжения регистрации. Если требуется что-то уточнить, то можно связаться с регистратором по телефону, который указан в уведомлении.

На устранение причин приостановки дается три месяца, но это не значит, что в случае приостановки регистрации заявителям придется ждать несколько месяцев, прежде чем снова обратиться в Росреестр. Как только причина, по которой регистрация была приостановлена, устраняется, например, заявители представили недостающие документы, регистрацию возобновляют.

Отказ в регистрации происходит тогда, когда срок приостановления истек, а причины, препятствующие регистрации, не были устранены. Если Росреестр все-таки отказывает сторонам в регистрации, оплаченная госпошлина не возвращается.

Следует заметить, что специалисты МФЦ и филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» принимая документы от заявителей, обязаны проводить лишь определенный ряд действий, например: сличать копии документов с их оригиналами, идентифицировать личность заявителя, сформировать

заявление и т.д., и не всегда могут предупредить о возможном приостановлении оказания услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав.

При этом, Росреестром регулярно направляются в МФЦ разъяснения положений действующего законодательства, проводится обучение сотрудников. Поэтому бывают случаи, когда сотрудники МФЦ предупреждают о возможном приостановлении, если видят несоответствие представленных документов установленным требованиям. Это позволяет гражданам исправить ситуацию и представить в орган регистрации уже надлежаще оформленный и полный пакет документов.

Обращаем внимание заявителей, что перед обращением в Росреестр необходимо очень внимательно подойти к подготовке документов.

**Материал подготовлен Управлением Росреестра
по Кемеровской области - Кузбассу.**