

**Мониторинг принятых решений о приостановлении (отказе) осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества**

Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон).

Решение о приостановлении (отказе) осуществления государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимого имущества принимается государственными регистраторами в соответствии с положениями статей 26 и 27 и 30 Закона.

В рамках проведенного анализа по государственной регистрации прав Управлением Росреестра по Республике Коми было рассмотрено 261 уведомление о приостановлении или об отказе в осуществлении государственной регистрации прав. Необходимо отметить, что 88 решений о приостановлении вынесено в связи с поступлением заявления о приостановлении регистрационных действий в соответствии с положениями ст.30 Закона. Основными причинами, послужившими основанием для приостановления (отказа) осуществления государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимого имущества, являются следующие:

**1. Имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.** Большинство таких решений вынесено в связи с: - повторным обращением за осуществлением государственной регистрации прав или сделок (в ЕГРН уже были внесены сведения). Необходимо отметить, что такие заявления также поданы повторно представителями органов власти после того, как с заявлением уже обращались или в связи с тем, что с таким обращением обратилось иное лицо, или наследником после того, как такое заявление было подано нотариусом;

- обращением за государственной регистрацией договора аренды, при наличии в ЕГРН непогашенной записи об иной аренде.

**2. Не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.** Наиболее часто по данному основанию осуществление регистрационных действий было приостановлено по следующим обстоятельствам: 1) не представлены необходимые для проведения государственной регистрации прав, документы при возникновении прав по договору купли-продажи, например, акт приема-передачи, документы, подтверждающие одновременное отчуждение земельного участка или здания на участке; 2) не представлены документы для осуществления государственного кадастрового учета объекта, в отношении которого подано заявление о государственной регистрации прав (сведения об объекте отсутствуют в ЕГРН); 3) не представлено согласие залогодержателя на совершении сделки по распоряжению заложенным объектом недвижимости; 4) не представлен надлежащий правоустанавливающий документ (как правило это относится к справкам гаражно-строительного кооператива, выданных не первому владельцу гаража, и к документам, подтверждающим права публичных образований, а также права на земельный участок в упрощенном порядке; 5) не в полном объеме уплачена государственная пошлина; 6) не представлено заявление на переход права по договору, если такое право возникает на основании договора; 7) не представлены документы, подтверждающие полномочия конкурсного управляющего и пр.

**3. Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации**. Наиболее часто по данному основанию осуществление регистрационных действий было приостановлено по следующим обстоятельствам:

- представленный на государственную регистрацию прав договор в нарушение требований действующего законодательства РФ заключен в простой письменной форме (отчуждение доли в праве на объект недвижимого имущества по договору купли-продажи, приобретение по договору купли-продажи супругами имущества в долевую собственность, отчуждение имущества несовершеннолетнего);

- договор ипотеки не соответствует требованиям действующего законодательства, например, отсутствуют существенные условия (нет сведений о праве в договоре ипотеки и пр.).

Кроме этого допускаются технические ошибки в договоре в части указания сведений о сторонах, цене, кредитном договоре.

**4. В орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество**, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.