#

**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 основания 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 ЕГРН, это тоже является основанием для принятия решения о приостановлении регистрационных действий. В основном противоречивые сведения указаны относительно площади объекта, а также категории земель.