

### Как избежать приостановления или отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество

В рамках работы по снижению количества решений о приостановлениях (отказах) при предоставлении государственных услуг по регистрации прав на недвижимое имущество Управление Росреестра по Санкт-Петербургу подготовило для заявителей следующий информационный материал.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ позволяет приостанавливать регистрацию перехода прав в целях устранения недостатков, выявленных в ходе рассмотрения представленных на государственную регистрацию документов. Однако при проведении сделок с недвижимостью вопрос времени становится существенным не только в ряде жизненных ситуаций (при получении субсидий на жилье, ипотеки, мене), но и при ведении бизнеса (аренда земельных участков и помещений, строительство складских комплексов).

Специалисты Управления провели анализ причин, по которым государственными регистраторами в 1 квартале 2017 года были приняты решения о приостановлении или отказе в осуществлении государственной регистрации прав на недвижимость.

Значительная часть недочетов, препятствовавших положительному решению о регистрации права, вызвана **невнимательностью** при подготовке пакета документов:

- в правоустанавливающем документе (договоре купли-продажи, договоре дарения и др.) имеются разночтения в паспортных данных (что не позволяет идентифицировать сторону договора), отсутствует дата рождения приобретателя, имеются незаверенные исправления (таким образом, представленные на государственную регистрацию права документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства);
- государственная пошлина за регистрацию права произведена в неполном объеме.

#### Следующие советы помогут избежать приостановления или отказа в государственной регистрации права на недвижимое имущество.

##### **Ипотека:**

- при обращении с заявлением о выдаче закладной убедитесь, что ранее закладная не выдавалась, а в ЕГРН (Едином государственном реестре недвижимости) имеются сведения о регистрации ипотеки.

##### **Аренда:**

- при подаче документов на регистрацию договора аренды, убедитесь, что зарегистрировано прекращение аренды с предыдущим арендатором;
- при подаче документов на регистрацию договора аренды части объекта недвижимости убедитесь:
  - ✓ что в кадастре недвижимости соответствующая часть учтена, т.е. произведен кадастровый учет арендуемой части объекта недвижимости,
  - ✓ или, что заявление на кадастровый учет арендуемой части объекта недвижимости подано ранее и (или) одновременно с регистрацией соответствующей сделки.

#### **Регистрация перехода права на долю:**

- при отчуждении постороннему лицу доли в праве общей собственности, убедитесь, что правоустанавливающий документ удостоверен нотариально.

#### **Запись о невозможности регистрации права без личного участия:**

- при подаче заявлений о внесении записи о невозможности регистрации права без личного участия убедитесь, что запись не внесена ранее, а также что лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, имеет права собственности на такой объект недвижимости;
- при подаче заявлений о погашении записи о невозможности регистрации права без личного участия убедитесь, что данная запись присутствует в ЕГРН в отношении указанного объекта недвижимости.

#### **Изменение характеристик объекта:**

- при подаче заявлений о внесении изменений в технические характеристики объекта недвижимости (в том числе уменьшение или увеличение общей площади объекта) убедитесь, что в представленных документах присутствуют сведения о причинах изменений характеристик, а также сведения о документах, подтверждающих правомерность выполненной перепланировки (акт МВК).

#### **Объект культурного наследия:**

- при подаче правоустанавливающего документа (договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия (в том числе вновь выявленный), а также прав владения и (или) пользования таким объектом) убедитесь, в договоре указано обременение - «Объект культурного наследия» или «Выявленный объект культурного наследия», а также присутствует описание ст.47.3 Закона о памятниках.

Для того чтобы избежать приостановления в государственной регистрации прав или отказа, нужно внимательнее отнестись к представляемым документам.