

Основные причины приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество

В рамках работы по внедрению целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности регионов, утвержденных Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 №147-р, Управление Росреестра по Санкт-Петербургу продолжает уделять особое внимание снижению количества приостановлений и отказов в проведении государственной регистрации прав. Целевой моделью «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» установлено снижение до конца 2017 года доли приостановлений при регистрации прав до 6,6%. По итогам 9 месяцев 2017 года Управлению удалось достичь указанного показателя, эта доля составила 6,2%.

Специалисты отдела регистрации недвижимости по Красногвардейскому району Управления Росреестра по Санкт-Петербургу провели анализ причин, по которым государственными регистраторами в 3 квартале 2017 года были приняты решения о приостановлении или отказе в осуществлении государственной регистрации прав на недвижимость.

Основания для приостановления государственной регистрации, в том числе следующие:

- ✓ форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;
- ✓ не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- ✓ представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- ✓ не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Следует обратить внимание, что право собственности, зарегистрированное до **31.01.1998 г.** (дата вступления в силу N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", является ранее возникшим, и записи о регистрации таких прав, совершенные до 31.01.1998г., не являются записями Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Поэтому при отчуждении объекта недвижимости

(совершении сделок купли-продажи, дарения, мены), либо обременении (аренда, наём, ипотека), такое право должно быть обязательно зарегистрировано в ЕГРН.

Совет: Для регистрации ранее возникшего права необходимо представить подлинник правоустанавливающего документа (к примеру: договор купли-продажи, дарения, приватизации), на основании которого было зарегистрировано право до 31.01.1998г., его копию, а также заявление о проведении государственной регистрации ранее возникшего права.

В случае одновременной регистрации ранее возникшего права и его перехода на основании сделки, государственная пошлина за регистрацию ранее возникшего права не взимается.

В случае одновременной регистрации ранее возникшего права и его обременения на основании сделки, государственная пошлина за регистрацию ранее возникшего права взимается в размере, равном половине от установленного налоговым законодательством за государственную регистрацию прав.

Значительная часть выявленных замечаний, препятствовавших положительному решению о регистрации права, вызвана **ненадлежащей подготовкой** документов, а именно:

Купля-продажа:

- В договоре **отсутствуют полные данные** о продавце/покупателе, позволяющие идентифицировать физическое лицо и внести сведения в ЕГРН (в отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, - фамилия, имя и отчество, дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность);
- **Договор**, выполненный на нескольких листах, **не подписан надлежащим образом** (отсутствуют подписи сторон или стороны договора), **не является целостным** (не произведена сшивка документа, не имеется подписей сторон на каждом листе договора);
- **Договор купли-продажи доли в праве собственности** на недвижимое имущество **составлен в простой письменной форме**, тогда как подлежит обязательному нотариальному удостоверению (в соответствии с частью 1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению);
- В договоре купли-продажи **не согласовано условие о цене**, т.е. имеется несоответствие суммы договора в числовом и буквенном выражении. К примеру: в договоре указано «2 300 000 (два миллиона триста) руб.», тогда как верно: «(два миллиона триста тысяч руб.)»;
- **Не представлено заявление на регистрацию ипотеки в силу закона** (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением кредитных средств);
- **Не представлен кредитный договор** (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением кредитных средств);

- Не представлен договор займа и документы, подтверждающие передачу средств по договору займа (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство жилого помещения);
- Не представлена закладная (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением кредитных средств), в случае, если выдача закладной по условиям кредитного договора должна быть произведена одновременно с регистрацией права собственности и ипотеки в силу закона.
Совет: Следует обратить внимание на договоры купли-продажи, по условиям которых оплата по договору будет произведена после передачи объекта недвижимости покупателю.

В соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, **если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца** для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

Таким образом, **если стороны в договоре не предусмотрели иное**, по умолчанию, **если объект передан, а деньги будут выплачены через некоторое время, возникает ипотека в силу закона**, и она должна быть зарегистрирована на основании **заявления** о регистрации ипотеки в силу закона.

Однако, если же стороны согласны, что ипотека в силу закона в этом случае не будет возникать, это условие должно быть прописано в договоре.

Погашение ипотеки:

В соответствии со ст. 25 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 № 102-ФЗ (далее – Закон об ипотеке), регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.

Причины отказов в погашении записи об ипотеке:

- за погашением записи об ипотеке обращается только одна сторона (залогодатель), а заявление залогодержателя не представлено (вместо него предоставлено письмо Банка об исполнении обязательств);
- не представлена закладная (в случае, если права залогодержателя были удостоверены закладной);
- на объект зарегистрировано несколько обременений – ипотеки по разным основаниям, а представлено только одно заявление на погашение записи об ипотеке, и из представленного заявления невозможно установить, какую именно запись об ипотеке необходимо погасить.

Совет: если в отношении объекта недвижимости зарегистрировано несколько обременений – ипотеки, погашение каждой записи об ипотеке производится на основании отдельного заявления.

Специалистами Управления подготовлена очередная памятка «Основные причины приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество» по итогам анализа 3 квартала 2017 года в рамках работы по снижению доли приостановлений при государственной регистрации прав. Памятка размещена в региональном блоке Управления Росреестра по Санкт-Петербургу на сайте Росреестра rosreestr.ru в подразделе «Статистика и аналитика» раздела «Открытая служба».