

ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ ПРИОСТАНОВЛЕНИЙ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

По поручению Президента России разработаны и утверждены распоряжением Правительства Российской Федерации целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации. Целевые модели определяют действия и показатели по основным направлениям, наиболее сильно влияющим на улучшение инвестиционного климата в регионах России. Правительством Рязанской области утверждены дорожные карты «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» и «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества».

В рамках реализации мероприятий «дорожных карт» Управлением Росреестра по Рязанской области проанализированы и выявлены самые распространенные причины приостановлений, принимаемых государственным регистратором прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии со статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон).

Статья 26 принятого закона содержит перечень оснований и сроков приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав (этот перечень включает целых 55 оснований).

Управлением Росреестра по Рязанской области проанализировало решения о приостановлении учетно-регистрационных действий и выявило, что по решению государственного регистратора прав государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливается в основном по следующим причинам:

- пункт 1 части 1 статьи 26 (лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости);

- пункт 2 части 1 статьи 26 (с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо);

- пункт 3 части 1 статьи 26 (имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами);

- пункт 4 части 1 статьи 26 (право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом);

- пункт 5 части 1 статьи 26 (не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав);

- пункт 6 части 1 статьи 26 (представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны);

- пункт 7 части 1 статьи 26 (форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации);

- пункт 8 части 1 статьи 26 (представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами);

- пункт 9 части 1 статьи 26 (не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам);

- пункт 19 части 1 статьи 26 (объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом);

- пункт 20 части 1 статьи 26 (границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка);

- пункт 25 части 1 статьи 26 (при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным);

- пункт 27 части 1 статьи 26 (границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости);

- пункт 31 части 1 статьи 26 (изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ);

- пункт 33 части 1 статьи 26 (земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с настоящим Федеральным законом);

- пункт 34 части 1 статьи 26 (помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением

машино-мест);

- пункт 37 части 1 статьи 26 (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);

- пункт 40 части 1 статьи 26 (при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником (кроме случаев продажи с публичных торгов, продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенных на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения или машино-места в этих здании или сооружениях), к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности);

- пункт 43 части 1 статьи 26 (границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости);

- пункт 49 части 1 статьи 26 (имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости)).

В результате выявленных причин приостановлений, в дальнейшем влекущих отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав правообладателям объектов недвижимости необходимо более тщательно, в соответствии с действующим законодательством, выбирать кадастрового инженера для выполнения кадастровых работ (список кадастровых инженеров расположен на сайте Росреестра www.rosreestr.ru), перепроверять документы, подготовленные кадастровым инженером, подробно обосновывать свои намерения при подаче документов в офисах ФГБУ РО «МФЦ Рязанской области».