

Пять причин приостановки

Когда сделки с недвижимостью не проходят государственную регистрацию

Информирует исполняющая обязанности руководителя Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Викторовна Ведерникова.

Для начала замечу, что специалисты МФЦ, куда чаще всего обращаются для регистрации недвижимости, по закону обязаны только принять документы. Проверяют содержание и комплектность регистраторы Росреестра. Поэтому о несоответствии пакета документов требованиям закона становится известно как минимум только на следующий день.

Это обстоятельство подчеркивает важность надлежащей подготовки документации.

Полный перечень причин (их более полусотни), по которой Росреестр может приостановить регистрацию, содержится в законе № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Но практика сформировала наиболее частые случаи возникновения оснований для приостановления регистрации.

В их числе следующие.

- Документы не отвечают требованиям законодательства.

Это самая распространенная группа причин приостановки. В нее входят, например, неправильно оформленные доверенности. Бывает, продавец недвижимости неточно объясняет нотариусу цель получения доверенности: доверенность выдавалась для оформления права собственности на дом или земельный участок, а заявитель обращается в Росреестр для продажи объекта.

Но оформление и продажа недвижимости по закону совершенно разные действия, поэтому регистратор не может принять такой документ.

Или, скажем, стороны забыли включить в договор существенные условия, без которых он считается незаключенным. Это информация о лицах, которые после продажи квартиры сохраняют право пользоваться квартирой. Ими могут быть прежние жильцы, которые при приватизации были зарегистрированы в квартире, имели право участвовать в приватизации, но им не воспользовались; отбывающие срок осужденные, а также несовершеннолетние, оставшиеся без попечения родителей. Если в квартире есть такие жильцы, их нужно перечислить в договоре. Если они отсутствуют, в договоре достаточно указать, что лиц, сохраняющих за собой право пользования квартирой, нет.

Еще один случай - продажа квартиры, одним из собственников которой является несовершеннолетний ребенок. При оформлении такой сделки обязательно участие нотариуса, поэтому договор в простой письменной форме неприемлем.

- На регистрацию подан неполный пакет документов.

Если участник сделки менял фамилию и в выписке из ЕГРН или в свидетельстве о собственности указана одна фамилия, а в паспорте у него другая. Поэтому к стандартному пакету документов необходимо приложить свидетельство о браке.

При участии в сделке несовершеннолетних детей понадобятся их свидетельства о рождении.

Если стороны не оплатили госпошину за регистрацию, документы будут возвращены без рассмотрения. То же относится к случаям, когда пошлина заплачена не в полном объеме. Но когда сумма меньше нужной, деньги не пропадут. Можно вернуть уплаченную госпошину, но для этого придется написать заявление.

- Квартира находится в обременении.

Регистрацию не проведут, если квартира находится в обременении или под арестом. Обычно перед сделкой заказывают выписку из ЕГРН, из которой видно наличие на объекте обременений. Проблема в том, что информация в этой справке очень быстро устаревает, и обременение может быть наложено сразу после предоставления выписки. Если оно есть, Росреестр не регистрирует право на такую квартиру за покупателем.

- Росреестр не получил информации в рамках взаимодействия между ведомствами.

Случается, что причина приостановки не связана ни с покупателем, ни с продавцом. При регистрации Росреестр обязан самостоятельно запросить часть сведений у госорганов в рамках межведомственного взаимодействия. Бывает, что эти организации просто не успели вовремя предоставить необходимые сведения, и тогда регистрация приостанавливается. Возобновят ее сразу после того, как информация поступит в Росреестр.

- Несоответствие сведений об объекте в ЕГРН и в документах.

Государственный регистратор обязан приостановить процедуру, если данные в поданных на регистрацию документах не соответствуют данным, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Так, переход собственности на земельный участок на покупателя не может быть зарегистрирован, если выяснится, что в ЕГРН границы земельного участка пересекаются с границами другого земельного участка.

Если регистрация приостановлена, продавцу и покупателю Росреестр посылает уведомление. Получить его можно в МФЦ, когда участники сделки придут забирать документы, по электронной почте (поэтому важно указывать ее адрес при подаче заявления), по телефонному звонку госрегистратора.

В уведомлении обязательно указывается причина, которую необходимо устранить для продолжения регистрации. Если требуются уточнения, то можно связаться с регистратором по телефону, который указан на уведомлении.

Срок устранения причин приостановки - три месяца. Но, разумеется, как только причина будет устранена, регистрацию возобновляют.

Причины отказа в регистрации – неустранение причин приостановки в установленные законом сроки.

Узнать, какие именно документы в каждом конкретном случае нужны для регистрации, можно на портале Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>) в разделе «Жизненные ситуации».