**Как это делается**

**Чтобы регистрация прошла успешно**

**Подробно о том, как не допустить приостановление осуществления учетно-регистрационных действий на недвижимое имущество**

В случаях, когда документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав не были правильно подготовлены, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) предусматривает возможность приостановления кадастрового учета и (или) регистрации прав.

Приостановление в итоге обеспечивает права и законные интересы граждан и юридических лиц и применяется как по инициативе государственного регистратора прав, так и по инициативе заявителей.

С чем могут быть связаны причины приостановления учетно-регистрационных действий?

* С отсутствием полномочий по распоряжению объектом недвижимого имущества у стороны сделки
* С заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий обращается ненадлежащее лицо
* С дефектами в характеристиках или описании передаваемого объекта недвижимости (не проведен кадастровый учет, не определены границы)
* С отсутствием информации, которую другие государственные органы должны были предоставить Росреестру в порядке межведомственного взаимодействия
* С отсутствием документов, которые должны были подать заявители для осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав;
* С несоответствием формы и (или) содержания представленных документов, требованиям законодательства Российской Федерации и другие основания
* С иными перечисленными в законе причинами

Приостановление регистрации в Росреестре может произойти и из-за долгов. Если судебным приставом наложен арест на недвижимость, любая сделка с ней будет невозможна до момента, пока не будет решен вопрос с задолженностью.

С 13 июня 2023 года вступили изменения в Закон о регистрации, согласно которым некоторые основания для приостановления учетно-регистрационных действий стали причиной для возврата представленных документов без рассмотрения.

Вот они:

- право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=F95CCB78FB13E4A92A35BC55F2E17B477FCDADD6F4860F3766B24EE4CFB9A6D27667067815FEEC59C859E17A01u85EP) Российской Федерации или иным федеральным законом;

- земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с кадастрового учета.

Конечно, многие из причин можно предотвратить, предварительно получив информацию об объекте недвижимости, содержащуюся в ЕГРН, запросив выписку из ЕГРН, проверив сведения об объекте на сайте Росреестра, проверить правильность составления договоров.

Статус заявления «обработка приостановлена» означает, что регистратор временно откладывает дело по данному объекту до момента, пока необходимые документы будут получены. На какой же срок?

По решению государственного регистратора осуществление кадастрового учета и (или) регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия приостановления, но не более чем на три месяца, за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления.

Заявители самостоятельно вправе по собственной инициативе приостановить учетно-регистрационные действия на срок не более чем на шесть месяцев однократно.

Узнать, почему приостановлена регистрация в Росреестре, можно из официального уведомления о приостановке. В день приостановления учетно-регистрационных действий органом регистрации прав заявителю выдается или направляется уведомление о приостановлении кадастрового учета и (или) регистрации прав с указанием оснований такого приостановления. Уведомление должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления регистрационных действий, с обязательной ссылкой на положения Закона о регистрации и срока для устранения выявленных замечаний.

В случае, если документы на оформление [права](https://fz214fz.ru/dolshiku/priemka) или сделки направлялись в Росреестр через МФЦ, уведомление о приостановке можно получить там же на основании описи, выданной при приеме документов.  В случае онлайн подачи узнать о причине приостановки можно, получив уведомление тем же путем, онлайн.

После устранения причин приостановления возобновление регистрации осуществляется течение трех рабочих дней. Для того, чтобы возобновить регистрацию, требуется подать в Росреестр отсутствующие документы или устранить иные нарушения, на которые указал регистратор. При этом заново уплачивать государственную пошлину не нужно.

В том случае если в результате приостановления заявитель отказался от продолжения регистрации, написав соответствующее заявление о прекращении учетно-регистрационных действий, ему вернут половину уплаченной госпошлины. Правило об этом установлено в статье 333.40 Налогового кодекса РФ.

В соответствии со статьёй 27 Закона о регистрации в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины (статья 26 Закона о регистрации), препятствующие осуществлению кадастрового учета и (или) регистрации прав, государственный регистратор принимает решение об отказе в осуществлении названных регистрационных действий.

**О. Н. Смирнова, начальник отдела регистрации**

**объектов недвижимости нежилого назначения и земельных участков**

**Управления Росреестра по Ивановской области**