



Вопрос - ответ: из-за чего могут приостановить регистрацию недвижимости и что делать в таких случаях?

Управление Росреестра по Челябинской области разъясняет нюансы проведения процедуры регистрации недвижимости.

Регистрация права собственности подтверждает и гарантирует защиту прав на недвижимость. Однако существуют случаи, при которых Росреестр вынужден приостанавливать регистрацию прав и (или) кадастровый учет.

В этом материале мы подробно разберем наиболее частые причины приостановления регистрации прав и (или) кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 26) и расскажем, что делать в таких случаях.

1. Заявление подано ненадлежащим лицом

С заявлением о государственном кадастровом учёте и регистрации права могут обращаться лица, указанные в статье 15 Закона № 218-ФЗ. Если заявление подаётся представителем заявителя, то доверенность должна быть удостоверена нотариально и содержать чётко сформулированные полномочия на совершение конкретных учетно-регистрационных действий.

Важно: перед подачей документов убедитесь, что доверенность содержит все необходимые полномочия и соответствует требованиям законодательства.

2. Неполный комплект документов

Для каждого вида учетно-регистрационных действий предусмотрен свой перечень обязательных документов. Их отсутствие - одно из самых распространённых оснований для приостановления.

Например, при продаже комнаты в коммунальной квартире необходимо представить письменные отказы от преимущественного права покупки от собственников иных комнат в такой квартире, а при сделках с участием несовершеннолетних - согласие органов опеки и попечительства.

Для постановки на кадастровый учет обязательно представление межевого (для земельного участка) или технического (для объектов капитального строительства) планов.

Недостающие документы можно донести в течение срока приостановления - лично через МФЦ или с использованием электронных сервисов Росреестра.

3. Наличие на земельном участке зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)

Если земельный участок расположен в ЗОУИТ (например, охранный зона линий электропередачи), то для строительства (например, жилого дома) на таком земельном участке требуется получение согласований, подтверждающих, что характеристики возводимого объекта не нарушают установленных ограничений.

Поэтому перед началом строительства рекомендуется запросить выписку из ЕГРН на земельный участок, а также воспользоваться сайтом НСПД и сайтом государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

соответствующего субъекта РФ – для установления всех ограничений, влияющих на проектирование, строительство и реконструкцию объектов недвижимости.

4. Предоставление документов, не соответствующих требованиям законодательства

Согласно действующему законодательству, некоторые сделки требуют нотариального удостоверения. В частности, договор дарения недвижимого имущества и договор отчуждения доли в праве общей собственности на недвижимое имущество.

Если такие документы представлены в простой письменной форме и без нотариального заверения, регистрационные действия будут приостановлены.

5. В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка

С 1 марта 2025 года регистрационные действия в отношении земельного участка не могут быть выполнены, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении его границ. Также нельзя поставить на кадастровый учёт или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтённых границ.

В указанном случае необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и представить такой межевой план в Росреестр. После внесения указанных сведений в ЕГРН можно будет возобновить приостановленные регистрационные действия.

Отметим, что на устранение оснований приостановления по общему правилу законом отводится **три месяца**. Если в установленный срок нарушения не устранены, Росреестр принимает решение об отказе в государственной регистрации. При этом уплаченная госпошлина не возвращается.

#РосреестрЧелябинск #ВопросОтвет #РосреестрРазъясняет

**Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области**