

Пресс-релиз

**Для приостановления регистрации недвижимости есть 63 причины.**

**Росреестр Татарстана обращает внимание на самые часто встречающиеся**

Эксперт Росреестра Татарстана принял участие в образовательной конференции, организованной Банком Татарстана для профессиональных участников рынка недвижимости. Во время мероприятия обсуждались актуальные вопросы, связанные с регистрацией перехода прав по сделкам на вторичном рынке недвижимости.

В своем выступлении **начальник отдела госрегистрации недвижимости физических лиц Эндже Мухаметгалиева** подробно рассказалао причинах приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и принятии мер к их недопущению.

***К сведению***

***Полный перечень оснований для приостановления кадастрового учета и (или) регистрации прав содержится в части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации).***

Так, по словам эксперта, в результате анализа решений о приостановлении регистрации прав можно выделить несколько самых распространенных причин приостановлений регистрации по решению государственного регистратора прав.

- Наличие в ЕГРН ареста, запрета совершать определенные действия с объектом недвижимости, документы на который поступили в орган регистрации прав. До заключения сделки необходимо заказать актуальную выписку из ЕГРН.

- Несоблюдение формы договора (простой или нотариальной). Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, то несоблюдение нотариальной формы влечет ее ничтожность (ст.163 ГК РФ).

- Отчуждение недвижимого имущества, являющегося общим имуществом супругов, титульным собственником без участия другого супруга. В этом вопросе надо обратить внимание на случаи, когда имущество было приобретено в браке на имя одного из супругов, а впоследствии другой супруг умер. До совершения сделки по продаже такого объекта необходимо оформить наследство на долю в праве умершего супруга.

- Отсутствие в договоре сведений о наличии охранных зон. При заключении договора продавец обязан предоставить покупателю полную информацию об участке, в том числе об обременениях земельного участка и ограничениях его использования

- Непогашенная ипотека. Зачастую на регистрацию права представляется договор купли-продажи объекта недвижимости, при этом на момент проведения правовой экспертизы ипотека не погашена и документы на погашение ипотеки не представлены. Поэтому прежде чем представлять документы на госрегистрацию права, необходимо убедиться, что объект недвижимости на момент продажи «чистый».

- Замечания к договору: разночтения в паспортных данных (что не позволяет идентифицировать сторону договора); договор, выполненный в простой письменной форме 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 не подписан сторонами, либо подписан ненадлежащими лицами и т.д.

- Отсутствие документов, необходимых для госрегистрации прав: письменного согласия залогодержателя (банка) при последующей ипотеки объекта недвижимости; - непредставление кредитного договора при госрегистрации ипотеки; отсутствие у представителей сторон доверенности, оформленной в соответствии с ГК РФ либо отсутствие в доверенности прописанных полномочий на совершение учетно-регистрационных действий.

**Всего в Законе о регистрации содержится 63 причины, при наличии которых государственный регистратор прав должен принять решение о приостановлении учетно-регистрационных действий.**

*«Хочу отметить, что Росреестр Татарстана не заинтересован в приостановлении регистрации и, тем более, в отказе в регистрации. Поэтому с целью своевременного и качественного оказания услуг мы с вами должны работать в одной команде, прилагая все усилия к устранению замечаний, возникших в ходе правовой экспертизы документов, и недопущению приостановления», -подчеркнула* ***Эндже Мухаметгалиева****, обращаясь к профессиональным участникам рынка недвижимости.*

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Росреестра Татарстана

+8 843 255 25 10