Как избежать приостановления государственной регистрации прав при оформлении недвижимости.

При проведении государственной регистрации прав на недвижимость поданные документы проходят правовую экспертизу. Если документы не соответствуют требованиям законодательства или действуют какие-либо обеспечительные меры в отношении недвижимости, то государственная регистрация может быть приостановлена на срок до трех месяцев или до отмены таких мер.

Полный перечень оснований, из-за которых может быть приостановлена регистрация указан в ст.26 Федерального закона от 13.07.2017 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Самые распространенные случаи приостановления государственной регистрации:

- не представлены необходимые документы (например, доверенность или документ, подтверждающий смену фамилии продавца)

- представленные документы не соответствуют требованиям законодательства (договор продажи доли нотариально не удостоверен, договор не содержит всех обязательных условий)

- объект находится в залоге или на него наложен арест

- объект недвижимости не поставлен на кадастровый учет

Во избежание приостановления государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью рекомендуем:

- в первую очередь перед заключением сделки и подачей документов проверить, какие сведение об объекте недвижимости содержатся в Едином государственном реестре недвижимости: поставлен ли он на государственный кадастровый учет, имеются ли в отношении него записи об аренде, ипотеке, аресте или иные ограничения.

Узнать такие сведения можно воспользовавшись электронным сервисом Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» или заказав выписку через офисы МФЦ, сайт Росреестра или портал Госуслуг.

- В случаях, когда погашен кредит, истек срок регистрации аренды, должник исполнил свое обязательство по исполнительному производству, следует заблаговременно подавать заявления о погашении ипотеки, аренды и иных ограничений.

- при составлении договоров соблюдать форму их заключения (простая письменная или нотариальная), указывать все существенные условия.

- предоставлять все необходимые документы, в подписываемых заявлениях внимательно проверять сведения об объекте недвижимости и о заявителе (ФИО, паспортные данные, СНИЛС и другие).

Если Вы уже представили документы и узнали о том, что в них не все в порядке, представлены не все документы, самостоятельно обнаружили ошибку в своих данные и т.д., на основании ст. 30 Закона о регистрации возможно приостановить государственную регистрацию в заявительном порядке, подав заявление о приостановлении на срок, необходимый Вам для приведения документов в соответствие с требованиями законодательства, но не более 6 месяцев, после чего возобновить осуществление регистрации и в установленный срок получить готовые документы.

Начальник Межмуниципального Хабарского отдела Управления Росреестра по Алтайскому краю Я.А. Чухрай