

## Наиболее характерные основания для приостановления учетно-регистрационных действий

В результате анализа решений о приостановлении учетно-регистрационных действий за пять месяцев текущего года выявлены характерные основания для приостановления учетно-регистрационных действий, не связанные с волеизъявлением правообладателей.

Наиболее распространенным основанием для приостановления государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора является отсутствие необходимых документов для проведения учетно-регистрационных действий, в том числе правоустанавливающих документов (п. 5 ч.1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ)). В качестве примера можно привести следующие ситуации:

- погашение регистрационной записи об аренде земельного участка при наличии зарегистрированной ипотеки права аренды, приостанавливается в связи с отсутствием заявлений о погашении записи об ипотеке права аренды земельного участка;
- учетно-регистрационные действия, связанные с разделом земельного участка, находящегося в долевой собственности с участием несовершеннолетнего, приостанавливаются по причине отсутствия необходимого в соответствии с п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), п. 3 ст. 60 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) согласия органа опеки и попечительства;
- регистрация права собственности на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 30.10.2001) для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на указанный земельный участок, не

указано право, на котором предоставлен указанный земельный участок, приостанавливается по причине отсутствия надлежащего правоустанавливающего документа, соответствующего критериям статьи 49 Закона № 218-ФЗ (документ издан органом (организацией), не уполномоченными на предоставление земельных участков; представленный документ не свидетельствует о предоставлении земельного участка, в том числе для целей, указанных в статье 49 Закона № 218-ФЗ);

- отсутствие технического плана части здания в пакете документов, представленном для государственной регистрации договора аренды части здания (ч.5 ст. 44 Закона № 218-ФЗ).

В связи с вступлением в силу с 04.08.2018 Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" увеличилось количество приостановлений учетно-регистрационных действий, совершаемых по единой процедуре, в отношении объектов индивидуального жилищного строительства в связи с направлением государственными регистраторами запросов в органы местного самоуправления о предоставлении технического плана и уведомления застройщика об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. Решения о приостановлении принимаются на основании п. 9 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ (не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам) или п. 59 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ (уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство).

Другим, не менее распространенным основанием приостановления учетно-регистрационных действий является несоответствие требованиям законодательства Российской Федерации формы и (или) содержания документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п.7 ч.1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ):

- Форма договора не соответствует требованиям ст. 42 Закона № 218-ФЗ и СК РФ.

Так, в соответствии со статьей 33 СК РФ установлено, что законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. Согласно п. 1 ст. 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Исходя из положений статьи 42 СК РФ, установленный законом режим совместной собственности может быть изменен только брачным договором, заключенным в предусмотренной для него нотариальной форме (п. 2 ст. 41 СК РФ).

Супруги, приобретая в общую долевую собственность (с определением долей каждого из супругов) объект недвижимого имущества, изменяют закрепленный законом порядок общей собственности, устанавливая отличный, а именно долевой режим собственности на приобретаемый объект недвижимости. Таким образом, супруги, приобретая объект недвижимости, заключают договор, содержащий элементы брачного договора, поскольку в нем выражена воля супругов на изменение установленного законом режима совместной собственности, в связи с чем такой договор подлежит нотариальному удостоверению.

Договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома за счет собственных или кредитных (заемных) средств, в соответствии с которыми объект недвижимости приобретается в долевую собственность супругов, заключенный в простой письменной форме или без предоставления брачного договора, не является надлежащим документом-основанием для совершения учетно-регистрационных действий. Несоблюдение нотариальной формы сделки в случаях, когда такое удостоверение обязательно, влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ). Данное обстоятельство является основанием для приостановления регистрации права (сделки).

- Приостановление кадастрового учета объектов недвижимости обусловлено в большинстве случаев некачественной подготовкой технических документов : технический план, межевой план не соответствуют требованиям, утвержденным приказами Минэкономразвития России № 953 от 18.12.2015, № 921 от 08.12.2015 (в частности, в межевом плане отсутствуют сведения об объектах капитального строительства, расположенных на земельных участках, ошибки при согласовании местоположения границ земельного участка, необоснованность изменения площади земельного участка, в техническом

плане сооружения указаны не все земельные участки, в границах которых расположено сооружение и др.).