

Одним из актуальных вопросов проведения государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним остаются основания для приостановления государственной регистрации.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация может быть приостановлена по следующим основаниям:

1. По решению государственного регистратора.

При появлении у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, которое может быть принято:

- по результатам правовой экспертизы документов, проверки законности сделки выявлены причины, неустранение которых приведет к отказу в государственной регистрации;

- в деле правоустанавливающих документов имеются документы, содержащие сведения (данные), аналогичные имеющимся в представленных на государственную регистрацию документах сведениям (данным), но не соответствующие им (когда такие сведения либо являются неизменными, либо их изменение, осуществляемое в установленном законодательством Российской Федерации порядке, должно подтверждаться соответствующими документами);

- имеется информация в письменной форме, поступившая от правообладателя, правоохранительных органов, иных лиц, свидетельствующая, что представленные на государственную регистрацию прав документы являются поддельными (например, об утрате правообладателем правоустанавливающих документов, подлинных учредительных документов, печати юридического лица и т.д.);

- при отсутствии в составе представленных на государственную регистрацию прав

документов отказа участников общей долевой собственности от права преимущественной покупки доли в праве постороннему лицу, если на день подачи заявления о государственной регистрации прав не истек месячный срок со дня извещения продавцом доли о ее продаже остальных участников общей долевой собственности.

Государственная регистрация прав на земельный участок приостанавливается в случае, если в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением следующих случаев:

- если кадастровый паспорт или кадастровый план такого земельного участка ранее представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов;
- если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано в ЕГРП;
- если такой земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;
- если подано заявление о государственной регистрации возникновения, перехода или прекращения права собственности на земельную долю;
- если права возникают в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;
- иных установленных федеральным законом случаев.

2.Государственная регистрация сделки с объектом недвижимого имущества и (или) перехода, ограничения (обременения) права на ее основании на объект недвижимого имущества приостанавливается при наличии ранее поданных документов на государственную регистрацию сделки с данным объектом недвижимого имущества и (или) перехода, ограничения (обременения) права на данный объект недвижимого имущества, по которым решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято. Государственная регистрация в этом случае приостанавливается до завершения государственной регистрации сделки с данным объектом недвижимого имущества и (или) перехода, ограничения (обременения) права на данный объект недвижимого имущества по ранее принятым документам.

3.В случае непредставления необходимых для государственной регистрации прав документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам.

4.При поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию, письменного заявления правообладателя, стороны (сторон) сделки, уполномоченных ими на то надлежащим образом лиц о приостановлении государственной регистрации прав с указанием причин и срока приостановления.

5.При поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию, заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав.

6.При поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию, определения или решения суда о приостановлении государственной регистрации прав.

7.При поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию, решения (определения, постановления) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества либо об избрании в качестве меры пресечения залога.

8. При наличии судебного спора о правах на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки.

9. При наличии судебного спора по поводу обращения взыскания на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки.