****

**Основные причины приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

В рамках работы по внедрению целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности регионов, утвержденных Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 №147-р, Управление Росреестра по Санкт-Петербургу продолжает уделять особое внимание снижению количества приостановлений и отказов в проведении государственной регистрации прав. Целевой моделью «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» установлено снижение до конца 2017 года доли приостановлений при регистрации прав до 6,6%. По итогам 9 месяцев 2017 года Управлению удалось достичь указанного показателя, эта доля составила 6,2%.

Специалисты отдела регистрации недвижимости по Красногвардейскому району Управления Росреестра по Санкт-Петербургу провели анализ причин, по которым государственными регистраторами в 3 квартале 2017 года были приняты решения о приостановлении или отказе в осуществлении государственной регистрации прав на недвижимость.

Основания для приостановления государственной регистрации, в том числе следующие:

* форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;
* не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
* представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
* не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Следует обратить внимание, что право собственности, зарегистрированное до **31.01.1998 г.** (дата вступления в силу N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", является ранее возникшим, и записи о регистрации таких прав, совершенные до 31.01.1998г., не являются записями Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Поэтому при отчуждении объекта недвижимости (совершении сделок купли-продажи, дарения, мены), либо обременении (аренда, наём, ипотека), такое право должно быть обязательство зарегистрировано в ЕГРН.

**Совет:** Для регистрации ранее возникшего права необходимо представить подлинник правоустанавливающего документа (к примеру: договор купли-продажи, дарения, приватизации), на основании которого было зарегистрировано право до 31.01.1998г., его копию, а также заявление о проведении государственной регистрации ранее возникшего права.

В случае одновременной регистрации ранее возникшего права и его перехода на основании сделки, государственная пошлина за регистрацию ранее возникшего права не взимается.

В случае одновременной регистрации ранее возникшего права и его обременения на основании сделки, государственная пошлина за регистрацию ранее возникшего права взимается в размере, равном половине от установленного налоговым законодательством за государственную регистрацию прав.

Значительная часть выявленных замечаний, препятствовавших положительному решению о регистрации права, вызвана **ненадлежащей подготовкой**  документов, а именно:

**Купля-продажа:**

* В договоре отсутствуют **полные** **данные** о продавце/покупателе, позволяющие идентифицировать физическое лицо и внести сведения в ЕГРН (в отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, - фамилия, имя и отчество, дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность);
* Договор, выполненный 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 купли-продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество составлен в простой письменной форме, тогда как подлежит обязательному нотариальному удостоверению (в соответствии с частью 1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению);
* В договоре купли-продажи не согласовано условие о цене, т.е. имеется несоответствие суммы договора в числовом и буквенном выражении. К примеру: в договоре указано «2 300 000 (два миллиона триста) руб.», тогда как верно: «(два миллиона триста тысяч руб.)»;
* Не представлено заявление на регистрацию ипотеки в силу закона (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением кредитных средств);
* Не представлен кредитный договор (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением кредитных средств);
* Не представлен договор займа и документы, подтверждающие передачу средств по договору займа (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство жилого помещения);
* Не представлена закладная (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением кредитных средств), в случае, если выдача закладной по условиям кредитного договора должна быть произведена одновременно с регистрацией права собственности и ипотеки в силу закона.

**Совет:** Следует обратить внимание на договоры купли-продажи, по условиям которых оплата по договору будет произведена после передачи объекта недвижимости покупателю.

В соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, **если иное не предусмотрено договором купли-продажи**, **с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар**, проданный в кредит, **признается находящимся в залоге у продавца** для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

Таким образом, если стороны в договоре не предусмотрели иное, по умолчанию, если объект передан, а деньги будут выплачены через некоторое время, возникает ипотека в силу закона, и она должна быть зарегистрирована на основании заявления о регистрации ипотеки в силу закона.

**Однако, если же стороны согласны, что ипотека в силу закона в этом случае не будет возникать, это условие должно быть прописано в договоре**.

**Погашение ипотеки:**

В соответствии со ст. 25 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 № 102-ФЗ (далее – Закон об ипотеке), регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.

Причины отказов в погашении записи об ипотеке:

* за погашением записи об ипотеки обращается только одна сторона (залогодатель), а заявление залогодержателя не представлено (вместо него предоставлено письмо Банка об исполнении обязательств);
* не представлена закладная (в случае, если права залогодержателя были удостоверены закладной);
* на объект зарегистрировано несколько обременений – ипотеки по разным основаниям, а представлено только одно заявление на погашение записи об ипотеке, и из представленного заявления невозможно установить, какую именно запись об ипотеке необходимо погасить.

**Совет:** если в отношении объекта недвижимости зарегистрировано несколько обременений – ипотеки, погашение каждой записи об ипотеке производится на основании отдельного заявления.

Специалистами Управления подготовлена очередная памятка «Основные причины приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество» по итогам анализа 3 квартала 2017 года в рамках работы по снижению доли приостановлений при государственной регистрации прав. Памятка размещена в региональном блоке Управления Росреестра по Санкт-Петербургу на сайте Росреестра rosreestr.ru в подразделе «Статистика и аналитика» раздела «Открытая служба».