

**Волгоградский Росреестр рассказал о причинах приостановления учетно-регистрационных действий**

Управлением Росреестра по Волгоградской области в рамках реализации федерального проекта «Национальная система пространственных данных» ведется работа по снижению доли решений о приостановлении учетно-регистрационных действий.

Одной из распространенных причин приостановления государственной регистрации являются основания, предусмотренные пунктами 7, 17 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно: форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации; сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки.

Так, например, в Управление обращаются граждане с заявлениями о государственной регистрации перехода права, права собственности на земельные участки на основании договоров купли-продажи, в которых не содержится информация об установленных ограничениях данных земельных участков, предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (например, земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории природного парка, водоохранных, санитарно-защитных и других зон с особыми условиями использования территорий).

 В соответствии со статьей 460 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 37 ЗК РФ продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

В указанном случае государственная регистрация перехода права собственности приостанавливается в соответствии с пунктами 7, 17 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости. В уведомлении о приостановлении заявителям рекомендуется внести изменения в договор купли-продажи в установленном законом порядке.

Обращаем внимание, что в соответствии с Приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН», сведения об ограничениях земельного участка, предусмотренных статьей 56 ЗК РФ, в том числе о незарегистрированных ограничениях или обременениях, отображаются в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости.
В выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, соответствующей приложению № 2 Приказа № П/0329, незарегистрированные ограничения или обременения
не отображаются.

Рекомендуем учитывать указанную информацию при подготовке документов для предоставления в орган регистрации, запрашивать актуальные сведения, содержащиеся в ЕГРН.

С уважением,

Заборовская Юлия Анатольевна,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [zab.j@r34.rosreestr.ru](zab.j%40r34.rosreestr.ru)