

**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](consultantplus://offline/ref=CF194A1F111883BD63B3ED28216EEC9533C824C4A08D874E35AF94D7C0B3ED0519F824674E2769A144B0DFCF5294B1C5A5FB2967066FC2EAFALBH) 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](consultantplus://offline/ref=CF194A1F111883BD63B3ED28216EEC9533C822CEA08F874E35AF94D7C0B3ED0519F824674E276AA443B0DFCF5294B1C5A5FB2967066FC2EAFALBH) 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>