**Какие причины влияют на приостановление государственной регистрации прав?**

При подаче документов на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, сделок, обременений с объектами недвижимого имущества заявитель ожидает получить готовые документы в установленный срок.

Между тем, в большом количестве случаев государственный регистратор вынужден принять решение о **приостановлении** учетно-регистрационных действий. Узнав о таком решении, заявителю необходимо принять меры по устранению причин, препятствующих регистрации.

В статье 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регламентированы **основания** для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации.

Самой распространенной причиной приостановления является отсутствие необходимых документов для проведения регистрационных действий, в том числе и правоустанавливающих документов, на основании которых возникает право.

Эта проблема особенно актуальна для **юридических лиц**, так как на них возложена обязанность по представлению ряда документов:подтверждающих свои полномочия и полномочия доверенного лица, согласия третьих лиц (залогодержателей, если объект в залоге; собственников на передачу права аренды в залог, в субаренду), решение учредителей (для крупной сделки) и т.п.

Казалось бы, такие заявители, как конкурсные управляющие, должны в совершенстве знать профильные законы - Федеральные законы «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ, «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 N 229-ФЗ. Однако на практике полных пакетов документов для проведения государственной регистрации почти не бывает.

Основные **ошибки** заявителей, влияющие на решение регистратора о приостановлении регистрации прав, это:

* отсутствие документов, подтверждающих полномочия конкурсного управляющего на момент подачи документов;
* наличие арестов на недвижимое имущество;
* наличие непогашенной ипотеки;
* некачественно оформленные протоколы о результатах проведения торгов;
* отсутствие в договоре купли-продажи указания на ограничения прав сторон сделки и др.

Сотрудники Управления Росреестра по Алтайскому краю также обращают внимание заявителей на **полномочия** представителей. Доверенность, подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку, должна быть нотариально удостоверена. Очень часто в доверенности некорректно прописаны полномочия, либо не указаны полномочия представителя по обращению в Росреестр на государственную регистрацию.

Одним из оснований, препятствующих государственной регистрации, является **несоответствие** формы и содержания представляемых документов. При отчуждении доли, изменении, установлении правового режима супругов на объекты недвижимого имущества – форма договора должна быть нотариальной.

При обращении за государственной регистрацией Управление Росреестра рекомендует заявителям внимательно читать договоры и иные представляемые документы. Часто они содержат **ошибки** в данных заявителей, в описании объекта, вида права и т.д. Специалист приема, при обращении за государственной услугой, формирует заявление. Подписывая заявление, стоит проверить все личные данные: ФИО, СНИЛС, паспорт, адрес регистрации, дату и место рождения, сведения о представителе и объекте, вид права, размер доли.

Только в случае **внимательного** отношения к подаваемым на регистрацию прав документам потребности и ожидания заявителей будут исполнены качественно и в надлежащий срок.

Дрянева М.И., начальник

Межмуниципального Чарышского отдела

Управления Росреестра по Алтайскому краю