**Приостановление регистрации по инициативе заявителя:**

**что нужно знать?**

Приостановление регистрации права собственности на квартиру, участок или другую недвижимость допускается только по основаниям, указанным в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон № 218-ФЗ или Закон о регистрации). Такие причины регистраторы обязаны указать в уведомлении, которое направляется заявителю. Алгоритм действий после вынесения решения о приостановке зависит от его оснований. В большинстве случаев нужно подавать новые или дополнительные документы, устранять нарушения.

Случаи приостановления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав возникали и ранее. Но с 1 января 2017 года вступил в силу Закон о регистрации, который в отличие от ранее действовавшего закона, предусматривает новые исчерпывающие основания и сроки для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права (ст. 26 Закона № 218-ФЗ).

 В большинстве случаев, при наличии на то причин, принятие окончательного решения по представленным документам откладывается на три месяца. Но при этом Законом о регистрации четко предусмотрено, что приостановление осуществляется на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более трех месяцев. Это значит что, если причины приостановления устранены до истечения указанного в уведомлении срока, регистрация будет возобновлена в кратчайшие сроки.

В течение 1 квартала 2021 по решению государственных регистраторов прав Управления Росреестра по Республике Алтай принято 128 решений о приостановлении государственной регистрации прав.

Однако встречаются ситуации, когда в течение указанного срока причины приостановления не устранены. В этих случаях государственный регистратор обязан принять решение об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права. Но у заявителя всегда есть возможность самому продлить срок приостановления для устранения замечаний этот срок может достигать шести месяцев.

В течение 1 квартала 2021 принято 97 отказов в государственной регистрации прав.

Итак, подробнее остановимся на том, что нужно знать заявителю о возможности самостоятельно приостановить государственную регистрацию недвижимости.

Так согласно ст. 30 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц, указанных в [ст. 15](consultantplus://offline/ref=1AB5633C0A21352731427BAD3A42D33E28091A510F5D9E5032EEF42AEE15ED73B381D85876FF1D17D170E08FCAF9F8F44A89D822B3433BA3eCO9E) Закона о регистрации.

В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления. В случае отсутствия в данном заявлении указания на срок, необходимый для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливаются на срок шесть месяцев.

Поступление в орган регистрации прав заявления о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав прерывает течение соответствующего срока, установленного [ст. 16](consultantplus://offline/ref=1AB5633C0A21352731427BAD3A42D33E28091A510F5D9E5032EEF42AEE15ED73B381D85876FF1D10D270E08FCAF9F8F44A89D822B3433BA3eCO9E) Закона о регистрации, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом. Указанный срок, истекший до поступления данного заявления, не засчитывается в новый срок.

Сторонам сделки необходимо помнить о том, что приостановление государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если жилое помещение приобретается с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, допускается только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).

Так же заявителям нужно знать, что приостановление государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки не допускается.

Указанные в ст. 30 Закона № 218-ФЗ заявления представляются соответствующими лицами способами, предусмотренными [ст. 18](consultantplus://offline/ref=1AB5633C0A21352731427BAD3A42D33E28091A510F5D9E5032EEF42AEE15ED73B381D85876FF1D12D670E08FCAF9F8F44A89D822B3433BA3eCO9E) Закона о регистрации, в [порядке](consultantplus://offline/ref=1AB5633C0A21352731427BAD3A42D33E2A051B52075E9E5032EEF42AEE15ED73B381D85876FF1F14D570E08FCAF9F8F44A89D822B3433BA3eCO9E), установленном органом нормативно-правового регулирования.

В течение 1 квартала 2021 по инициативе заявителя было принято 53 решения о приостановлении государственной регистрации прав.

Кроме того, заявитель вправе подать заявление о прекращении регистрации и возврате документов, а после устранения замечаний вправе в любое время представить документы повторно.