

Типичные причины приостановления учетно-регистрационных действий

Росреестр провел анализ решений о приостановлении учетно-регистрационных действий во втором полугодии 2022 года в Алтайском крае и выявил наиболее типичные основания для принятия решения о приостановлении учетно-регистрационных действий в нашем регионе.

Со слов заместителя руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Андрея Рериха, наиболее распространенной причиной является **не представление документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав** при совершении сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения. Особенности перехода права на такие земельные участки предусмотрены Федеральным законом № 101-ФЗ от 24.07.2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Что нужно знать, чтобы избежать приостановлений в указанных случаях:

При продаже земельного участка продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или, в случаях, установленных законом субъекта РФ, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет.

Исключением являются случаи продажи с публичных торгов и случаи изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Нарушение преимущественного права субъекта РФ и муниципального образования является основанием для признания сделки ничтожной. Данное правило применимо, в том числе, к соглашению об отступном.

Также имели место случаи **приостановления государственной регистрации прав на жилые помещения в связи с несоответствием сделки требованиям действующего законодательства в части возможности отчуждения доли в праве собственности** на объекты жилого назначения.

Что нужно знать, чтобы избежать приостановлений в указанных случаях:

01.09.2022 вступили в силу изменения в Жилищный кодекс РФ, а именно собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составит менее 6 (Шести) квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого собственника.

Эти положения не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, в случаях приватизации жилых помещений, а также для сделок, заключаемых в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Как отметил Андрей Васильевич: *«Нужно всегда помнить, что сделки, не соответствующие требованиям законодательства, недействительны и рано или поздно, вы обязательно столкнетесь с юридическими последствиями. Относитесь предельно серьезно ко всем операциям с вашей недвижимостью. Важно, чтобы в документах был полный порядок».*