**Когда сделки с недвижимостью**

**не проходят государственную регистрацию**

Такие случаи описаны в статье 26 закона "О государственной регистрации недвижимости" № 218-ФЗ от 13 июля 2015 г. Она так и называется: «Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав».

Статья очень объемная, что говорит о тщательности законодательного подхода к процедуре государственной регистрации.

Перечислим основные, наиболее частые в практике примеры, когда государственный регистратор может приостановить сделку и впоследствии отказать в регистрации.

Первая группа наиболее очевидных причин отказа заключается в том, что распорядиться можно только тем, что тебе принадлежит по праву и может быть предметом сделки.

А именно,

*1. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:*

*1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;*

*2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;*

*3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;*

*4) право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом.*

Далее, стоит заметить, что государственный регистратор уделяет самое пристальное внимание анализу представленных на государственную регистрацию документов. Причиной отказа могут быть, в частности, следующие случаи:

*5) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;*

*6) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;*

*7) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;*

*8) представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;*

*9) не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;*

*10) представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам;*

*11) ранее представлены документы на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;*

*12) сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке;*

*13) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной;*

*14) представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона.*

Кроме перечисленных, статья 26 содержит еще более пятидесяти конкретных причин приостановления и последующего отказа в госрегистрации.

Естественно, в случае приостановления необходимо в соответствии с законом исправить выявленные недостатки. Если причины приостановки не устранены, регистратор выносит решение об отказе в государственной регистрации права.

Однако бывают жизненные ситуации, когда предоставить необходимые документы или исправить существующие невозможно. Тогда придется обращаться в суд, который будет опираться на Гражданский кодекс и Конституцию РФ. При этом надо учитывать, что по одним и тем же основаниям подавать исковое заявление в суд можно только один раз.

**Управление Росреестра по Ивановской области**