

**Причины приостановления учетно-регистрационных действий, разъяснили в Волгоградском Росреестре**

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 причин приостановления государственной регистрации является основание, предусмотренное пунктом 17 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно: сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки.

В соответствии с п. 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются: договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки. В качестве документа основания заявителями представлен договор купли-продажи недвижимости от 01.09.2025 года. Предметом договора являются объекты недвижимости, за регистрацией права на которые обратились заявители. Пунктом 4 статьи 421, статьей 422 Гражданского Кодекса РФ (далее — ГК РФ) предусмотрено, что условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. В соответствии со статьей 460 ГК РФ 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 Земельного Кодекса РФ (далее — ЗК РФ) продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. В нарушение указанных норм в договоре отсутствуют сведения об ограничениях прав на земельный участок, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), а именно, ограничения, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ, установленные на основании Постановления Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009г. №160, Постановления Правительства Российской Федерации "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" от 26.08.2013 №736, а также сведения о Публичном сервитуте в отношении земельного участка.

Заявителю было рекомендовано представить в орган регистрации правоустанавливающий документ с указанием имеющихся в ЕГРН обременениях объекта: ограничений, предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, а также сведений о Публичном сервитуте в отношении земельного участка.

Рекомендуем учитывать указанную информацию при подготовке документов для предоставления в орган регистрации прав.

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>