

А. Р. Быханова^{1✉}, А. С. Лантева¹

Приостановление государственной регистрации прав по 218-ФЗ: анализ наиболее распространенных причин и пути их минимизации

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: deykun98@bk.ru

Аннотация. Статья содержит анализ причин приостановлений государственной регистрации прав на недвижимость, которые регулируются статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». На основе правоприменительной практики Управления Росреестра по Новосибирской области выявляются наиболее распространенные основания для приостановления, включая отсутствие сведений о границах земельных участков и наличие актуальных запретов на совершение регистрационных действий. Также в статье рассматриваются новеллы законодательства в сфере земельно-имущественных отношений и предлагаются рекомендации для минимизации рисков приостановления учетно-регистрационных действий.

Ключевые слова: Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), государственная регистрация прав, приостановление, № 218-ФЗ, границы земельного участка, арест, правовая экспертиза, государственный регистратор прав, государственная пошлина

A. R. Bykhanova^{1✉}, A. S. Lapteva¹

Suspension of state registration of rights under 218-FZ: analysis of the most common causes and ways to minimize them

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: deykun98@bk.ru

Abstract. The article analyzes the reasons for the suspension of state registration of real estate rights, as regulated by Article 26 of Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015 “On State Registration of Real Estate”. Based on the law enforcement practice of the Office of Rosreestr for the Novosibirsk Region, the most common grounds for suspension are identified, including the lack of information on the boundaries of land plots and the presence of current prohibitions on registration actions. The article also examines legislative innovations in the field of land and property relations and offers recommendations for minimizing the risks of suspension of registration and cadastral actions.

Keywords: Unified State Register of Real Estate (USRRE), state registration of rights, suspension, 218-FZ, land plot boundaries, arrest, legal examination, state registrar of rights, state fee

Введение

Оборот недвижимости на территории Российской Федерации непрерывно функционирует, а каждая сделка проходит регистрацию в территориальных органах Росреестра. Для успешной регистрации прав на недвижимость необходимо, чтобы пакет документов соответствовал требованиям действующего законодательства.

Выявлением замечаний для приостановления государственной регистрации прав (ГРП) занимается государственный регистратор прав при проведении правовой экспертизы документов.

Государственный регистратор прав является федеральным государственным гражданским служащим, должностным лицом органа регистрации прав, сдавшим экзамен на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, и наделенным в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, государственными полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Статья 26 Федерального закона от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (№ 218-ФЗ) закрепляет основания и сроки приостановления государственного кадастрового учета (ГКУ) и (или) ГРП (свыше 60 причин приостановлений) [1]. Наличие данных оснований в пакете документов являются барьером для внесения сведений в ЕГРН.

Актуальность темы обусловлена высокой значимостью стабильности гражданского оборота недвижимости и положительной динамикой снижения приостановлений, что требует научного осмысления. Показатель приостановлений ГРП характеризует уровень удовлетворенности граждан услугами Росреестра. Согласно данным Росреестра по Новосибирской области средний показатель приостановлений ГРП составляет менее 2% от общего количества обращений.

Целью исследования выступает анализ наиболее распространенных оснований приостановления ГРП и выработка рекомендаций по их минимизации.

Для достижения цели исследования необходимо решить ряд задач, а именно:

- изучить нормативно-правовую базу ГРП;
- выявить наиболее распространенные основания приостановлений ГРП;
- найти методы совершенствования правовых аспектов в области ГРП.

Объектом исследования выступает процесс ГРП.

Предметом исследования являются основания для приостановлений ГРП.

Методы и материалы

В ходе исследования использовалось действующее законодательство в области земельно-имущественных отношений, а именно Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ [1, 2].

Результаты

Правовая экспертиза документов – проверка документов на основания для приостановления ГКУ/ГРП в соответствии со статьей 26 № 218-ФЗ.

В ходе работы государственным регистратором прав в Управлении Росреестра по Новосибирской области выявлены основные замечания к пакету документов, представленных для ГРП на объекты недвижимости (ОН).

Неисправление замечаний к пакету документов в срок до принятия решения государственным регистратором прав грозит приостановлением ГРП. Заявителю направляется уведомление о приостановлении ГРП, в котором подробно описаны причины приостановления в соответствии со статьей 26 № 218-ФЗ, а также рекомендации по устранению причин.

На исправление препятствий для ГРП дается срок три месяца, после чего будет направлено либо уведомление об отказе в ГРП, либо возобновление обращения на этап правовой экспертизы и последующая регистрация.

В случае отказа в ГРП государственная пошлина за регистрационное действие не подлежит возврату, если же было приостановление ГРП и последующее устранение заявителем причин, то государственная пошлина сохраняется.

Приостановление ГРП возможно только при наличии оплаченной государственной пошлины в соответствующем размере, установленном НК РФ ст. 333.33 (за разные регистрационные действия госпошлина может отличаться).

Рассмотрим реальные практические кейсы, собранные государственным регистратором прав в процессе работы в Управлении Росреестра по Новосибирской области.

Первая ситуация: договор купли-продажи здания и земельного участка (ЗУ), в ЕГРН отсутствуют границы данного ЗУ, приостановление ГРП в соответствии с п. 21.1, 21.2 части 1 ст. 26 № 218-ФЗ [3].

Из-за большого количества ЗУ без учтенных границ законодатель ввел новую норму с 01.03.2025 г. для приостановления ГРП: теперь невозможно распоряжаться ОН, у которых есть связь с ЗУ с декларированной площадью (нет закреплённых границ – координат характерных точек ЗУ). Данная ситуация является распространенной, так как это новелла законодательства. Граждане не всегда осознают, что наличие кадастрового номера ЗУ не тождественно установлению границ.

Вторая ситуация: договор купли-продажи помещения, в ЕГРН у собственника (продавца) имеются аресты/запреты на совершение регистрационных действий: приостановление ГРП в соответствии с п. 37 части 1 ст. 26 № 218-ФЗ.

Наличие арестов и запретов на совершение регистрационных действий является императивным препятствием для проведения регистрации перехода прав. Чаще всего аресты и запреты в ЕГРН накладываются постановлениями Федеральной службы судебных приставов из-за:

- неоплаченных штрафов/налогов;
- задолженностей по коммунальным платежам;
- должник не может расплатиться с долгами перед кредитной организацией.

Государственный регистратор прав не вправе игнорировать зарегистрированные аресты/запреты в ЕГРН. Приостановление в таких случаях действует до поступления акта о снятии обременения.

Третья ситуация: отсутствие усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) при электронной подаче документов на регистрацию: приостановление ГРП в соответствии с п. 5 части 1 ст. 26 № 218-ФЗ.

Электронная подача документов набирает все большую популярность, так как это очень удобно: не надо добираться до МФЦ, ждать свою очередь и т.д. Но заявители не всегда понимают принципы электронной подачи документов: документы, представленные на государственную регистрацию, должны быть подписаны всеми сторонами сделки [4].

Например, распространенным замечанием к пакету документов электронной регистрации договора аренды является отсутствие УКЭП одной из сторон. Из-за того, что с 01.03.2025 г. юридические лица должны подавать документы на регистрацию только в электронном виде данная проблема встречается часто.

Важной новеллой с 01.01.2026 г. стал досудебный порядок обжалования решений о приостановлении. У граждан появилась возможность досудебного обжалования решений о приостановлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Ранее такой порядок действовал только в отношении приостановлений кадастрового учета [5].

Обсуждение

Для минимизации количества приостановлений необходимы усилия как со стороны государства, так и со стороны заявителей.

Во-первых, нужно донести до граждан важность процедуры установления границ ЗУ, без которой невозможно в настоящее время распоряжаться своим ОН.

Для этого важно продолжать проводить методические дни в МФЦ Новосибирской области (специалист Росреестра выезжает проводить бесплатные консультации в пунктах МФЦ).

Сотрудники МФЦ при приеме пакета документов так же могут при виде ЗУ посмотреть площадь ЗУ, если площадь декларированная, то границы не уточнены, если площадь уточненная, то границы ЗУ определены точно.

Также граждане с помощью бесплатного сервиса публичной кадастровой карты могут посмотреть информацию об ОН, в том числе площадь и понять нужно ли уточнять границы перед сделкой.

Работа государственного регистратора прав является значимой и ответственной, так как именно он принимает решение о внесении сведений в ЕГРН, данный специалист должен разбираться во всех тонкостях земельного законодательства и успевать отслеживать нововведения законодательства.

Государственный регистратор прав для уменьшения количества приостановлений ГРП связывается с заявителями, объясняет гражданам более понятными словами причины, которые препятствуют регистрации.

Работа с заявителями является сложной, в настоящее время из-за частых случаев мошенничества люди не отвечают на звонки незнакомых номеров несмотря на то, что в МФЦ специалист проговаривает о возможности звонка из Росреестра. Часть заявителей считает, что после подачи документов в МФЦ у них автоматически все зарегистрировано, не видят разницы между специалистом

МФЦ, который отвечает за прием документов и государственным регистратором прав, который проводит правовую экспертизу принятых документов и выносит итоговое решение.

Заключение

Таким образом, приостановление государственной регистрации прав является сложным правовым механизмом, обеспечивающим баланс интересов правообладателей и государства. Анализ показывает, что основными препятствиями ГРП является: отсутствие межевания ЗУ, наличие арестов/запретов в ЕГРН, отсутствие УКЭП при электронной подаче документов на регистрацию. Для минимизации приостановлений ГРП необходимо продолжать совершенствовать законодательство, а также доносить информацию о новеллах законодательства до граждан.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/. – Режим доступа: КонсультантПлюс.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/7fb6aa2a30ed6c4b39a5890e07c7494d9c278b8ea/. – Режим доступа: КонсультантПлюс.
3. Применение пунктов 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – URL: <https://rosreestr.gov.ru/feedback/faq/486549/>
4. С 1 марта 2025 года – только электронная подача документов в Росреестр для юридических лиц. – URL: https://admcheremis.gosuslugi.ru/dlya-zhiteley/novosti-i-reportazhi/novosti_1202.html.
5. С 2026 года граждане в досудебном порядке могут обжаловать приостановление регистрации прав на недвижимость. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/news/490974/>

© А. Р. Быханова, А. С. Лаптева, 2026