

<Письмо> Росреестра от 09.07.2021 N  
14-5293-ГЕ/21

<О типовых формулировках причин  
приостановления государственной регистрации  
перехода права на квартиры>

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО  
от 9 июля 2021 г. N 14-5293-ГЕ/21**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе [таблицу](#) с разработанными Росреестром типовыми формулировками причин приостановления государственной регистрации перехода права на квартиры.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

Типовые формулировки причин приостановления государственной регистрации перехода права на квартиры				
N п/п	Норма, предусмо тренная действую щим законодат ельством	Выявленное замечание	Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении (помимо указания номера и содержания соответствующего пункта <a href="#">части 1 статьи 26</a> Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ)	Рекомендации по устранению причин приостановления
1	<a href="#">пункт 1 части 1 статьи 26</a> Закона N 218-ФЗ	лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости, в том числе:		

1.1		<p>в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) на объект недвижимости зарегистрировано право иного лица</p>	<p>В соответствии с <a href="#">пунктами 1, 2 статьи 209</a> Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В соответствии с <a href="#">пунктом 4 статьи 1</a> Закона N 218-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в ЕГРН, если иное не установлено федеральным законом.</p> <p>В соответствии с <a href="#">частью 5 статьи 1</a> Закона N 218-ФЗ государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. При этом лицо, указанное в заявлении и (или) _____ (указать вид, реквизиты правоустанавливающего документа, представленного как основание для государственной регистрации перехода права) в качестве правообладателя _____ (указать ФИО, наименование лица, указанного в заявлении и (или) правоустанавливающим документе в качестве правообладателя), по сведениям ЕГРН не имеет права на _____, поскольку в ЕГРН на этот объект недвижимости зарегистрировано право иного лица.</p>	<p>Представить заявление и (или) правоустанавливающие документы, подтверждающие возникновение (наличие) права собственности... (указать ФИО, наименование), указанного в представленных заявлении и (или) _____ (указать вид, реквизиты правоустанавливающего документа, представленного как основание для государственной регистрации перехода права) в качестве правообладателя. Также разъяснить заявителю, что в случае, если право лица, указанного в заявлении и (или) правоустанавливающим документе, представленном как основание для государственной регистрации перехода права, в качестве правообладателя, не возникло - возникает с момента государственной регистрации (то есть оно не возникло в порядке наследования, например), о праве представления заявления о прекращении государственной регистрации.</p>
-----	--	--	---	--

1.2		<p>доверенность на распоряжение зарегистрированными правами на основании заключенного в простой письменной форме договора не удостоверена нотариально (в случае, если представитель действует в качестве продавца (от имени правообладателя) или в интересах обеих сторон сделки)</p>	<p>В соответствии со <a href="#">статьей 185.1</a> ГК доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.</p> <p>В нарушение указанной <a href="#">нормы</a> доверенность на распоряжение (совершение сделки) _____ (указать объект недвижимости - его вид, кадастровый номер, адрес) _____ (указать реквизиты) составлена в простой письменной форме</p>	<p>Представить нотариально удостоверенную доверенность на распоряжение _____ (указать объект недвижимости - его вид, кадастровый номер, адрес) на основании заключенного в простой письменной форме договора _____ (указать наименование договора, как оно указано в этой сделке, его реквизиты (дату, номер (при наличии)))</p>
1.3		<p>доверенность на распоряжение зарегистрированными правами (заключение договора) в порядке передоверия выдана за пределами срока или в нарушение запрета передоверия по основной доверенности</p>	<p>В соответствии со <a href="#">статьей 187</a> ГК лицо, которому выдана доверенность, может передоверить совершение действий, на которые оно уполномочено, другому лицу, если уполномочено на это доверенностью, а также если вынуждено к этому силою обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность лица и доверенность не запрещает передоверие; срок действия доверенности, выданной в порядке передоверия, не может превышать срок действия доверенности, на основании которой она выдана. В нарушение указанной <a href="#">нормы</a>: 1) срок действия выданной в порядке передоверия доверенности _____ (указать реквизиты) превышает срок действия доверенности _____ (указать реквизиты), на основании которой она выдана, И/ИЛИ 2) выданная в порядке передоверия доверенность _____ (указать реквизиты) выдана в нарушение запрета передоверия либо на совершение не предусмотренных доверенностью _____ (указать реквизиты), на основании которой она выдана, действий.</p>	<p>1) представить доверенность, выданную в порядке передоверия, срок действия которой не превышает срок действия основной доверенности _____ (указать реквизиты) И/ИЛИ 2) представить доверенность, подтверждающую полномочия представителя (если в основной доверенности установлен запрет на передоверие либо не предусмотрено совершение действий, указанных в представленной доверенности)</p>
2.	<p><a href="#">пункт 2 части 1 статьи 26</a></p>	<p>с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной</p>		

	Закона N 218-ФЗ	регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо, в том числе:		
2.1		доверенность на подачу заявления на осуществление регистрационных действий не удостоверена нотариально	<p>В соответствии со <a href="#">статьей 185.1 ГК</a>, <a href="#">частью 8 статьи 18</a> Закона N 218-ФЗ доверенность на подачу заявлений о государственной регистрации прав, сделок должна быть нотариально удостоверена, за исключением установленных федеральными законами случаев, к каковым подлежащее государственной регистрации право (ИЛИ подлежащий государственной регистрации переход права) не относится.</p> <p>В нарушение указанных норм заявление и документы представлены лицом, действующим на основании доверенности, составленной в простой письменной форме</p>	Представить нотариально удостоверенную доверенность (доверенности в случае, если представитель действует в интересах обеих сторон сделки)
2.2		доверенность на представление интересов в порядке передоверия выдана за пределами срока или в нарушение запрета передоверия по основной доверенности	<p>В соответствии со <a href="#">статьей 187 ГК</a> лицо, которому выдана доверенность, может передоверить совершение действий, на которые оно уполномочено, другому лицу, если уполномочено на это доверенностью, а также если вынуждено к этому силою обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность лица и доверенность не запрещает передоверие; срок действия доверенности, выданной в порядке передоверия, не может превышать срок действия доверенности, на основании которой она выдана.</p> <p>В нарушение указанной <a href="#">нормы</a>: 1) срок действия выданной в порядке передоверия доверенности _____ (указать реквизиты) превышает срок действия доверенности _____ (указать реквизиты), на основании которой она выдана, И/ИЛИ 2) выданная в порядке передоверия доверенность _____ (указать реквизиты) выдана в нарушение запрета передоверия либо на совершение не предусмотренных доверенностью _____ (указать реквизиты), на основании которой она выдана, действий.</p>	<p>1) представить доверенность, выданную в порядке передоверия, срок действия которой не превышает срок действия основной доверенности _____ (указать реквизиты)</p> <p>И/ИЛИ 2) представить доверенность, подтверждающую полномочия представителя (если в основной доверенности установлен запрет на передоверие либо не предусмотрено совершение действий, указанных в представленной доверенности)</p>
3	<a href="#">пункт 5 части 1</a>	не представлены документы, необходимые для		

	статья 26 Закона N 218-ФЗ	осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе:		
3.1		не представлено заявление от одной из сторон договора	<p>Если иное не установлено <a href="#">Законом N 218-ФЗ</a>, государственная регистрация осуществляется на основании заявления (<a href="#">часть 1 статьи 14</a> Закона N 218-ФЗ), при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению сторон договора (<a href="#">пункт 3 части 3 статьи 15</a> Закона N 218-ФЗ).</p> <p>В нарушение <a href="#">Закона N 218-ФЗ</a> заявление о государственной регистрации представлено только одной стороной сделки, и _____ не представлено _____ (указать, какое заявление, кем это заявление не представлено).</p>	Представить заявление о государственной регистрации _____ (указать вид регистрационного действия) от _____ (указать, кто именно должен представить заявление).
3.2		государственная пошлина оплачена ненадлежащим лицом	<p>В соответствии со <a href="#">статьями 333.16 и 333.17</a> Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК) плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица, обращающиеся в уполномоченные органы за совершением в отношении их юридически значимых действий, предусмотренных <a href="#">главой 25.3</a> НК, а также иные установленные данной главой лица.</p> <p>В нарушение указанных норм государственная пошлина уплачена ненадлежащим лицом - _____ (указать кем именно уплачена).</p>	Представить документ, подтверждающий уплату пошлины надлежащим лицом - _____ (указать кем именно)
3.3		государственная пошлина оплачена в размере, меньшем, чем это установлено нормами <a href="#">НК</a>	В соответствии с подпунктом 22 <a href="#">пункта 1 статьи 333.35</a> НК за государственную регистрацию права государственная пошлина уплачивается для физических лиц в размере 2000 рублей /для организаций - 22 000 рублей (указать в	Представить документ, подтверждающий уплату пошлины в размере _____ (указать конкретную сумму)

		зависимости от ситуации - категории плательщиков в конкретном случае). При этом государственная пошлина оплачена в размере, меньшем, чем это предусмотрено указанной нормой НК, - _____ (указать, в каком размере уплачена государственная пошлина), и на основании статьи 333.35 НК для плательщика не установлена льгота.	доплаты)
3.4	отсутствие заявления о государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу закона в соответствии с пунктом 5 статьи 488 ГК РФ и абзацем 2 части 2 статьи 20 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон N 102-ФЗ)	В соответствии с частью 5 статьи 488, статьей 489 ГК, в том числе с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара. Государственная регистрации ипотеки, возникающей в силу закона, в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 20 Закона N 102-ФЗ, частью 2 статьи 53 Закона 218-ФЗ осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, и одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, на объект недвижимости. В нарушение указанных норм _____ (указать кем именно) не представлено заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона.	Представить заявление о государственной регистрации ипотеки _____ (указать кем именно в конкретной ситуации должно/может быть представлено заявление)
3.5	отсутствие подлинника правоустанавливающих документов	В соответствии с частью 3 статьи 21 Закона N 218-ФЗ необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, а также иные необходимые для осуществления	Представить экземпляр-подлинник договора _____ (указать вид сделки и ее реквизиты).

		<p>государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество) представляются в экземпляре-подлиннике. Такие документы с отметкой об их переводе в форму электронного образа документа (за исключением случаев, установленных законом) возвращаются заявителю после завершения процедуры осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав вместе с иными подлежащими выдаче документами. В нарушение указанной <b>нормы</b> на государственную регистрацию не представлен подлинный экземпляр договора _____ (указать вид сделки и ее реквизиты).</p>	
4		<p>представленные заявление и документы по форме и содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе:</p>	
4.1	<p>пункт 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ</p>	<p>заявление не соответствует заявленному регистрационному действию</p>	<p>В соответствии со <b>статьей 18</b> Закона N 218-ФЗ заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. На государственную регистрацию представлено заявление о ___ (указать регистрационное действие), тогда как представленные документы свидетельствует о совершении сторонами сделки - _____ (указать вид, реквизиты), требующей осуществления иного регистрационного действия - государственной регистрации на ее основании перехода _____ (указать кто должен) представить заявление о государственной регистрации _____ (указать конкретное регистрационное действие)</p>



			права собственности.	
4.2	в договоре купли-продажи отсутствуют сведения (условия), предусмотренные <a href="#">статьей 558 ГК</a>	В соответствии со <a href="#">статьей 558</a> ГК существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. В нарушение указанной <a href="#">нормы</a> в _____ (указать наименование договора, как оно указано в этой сделке, его реквизиты (дату, номер (при наличии) отсутствуют сведения, предусмотренные <a href="#">статьей 558</a> ГК, а именно, _____ (указать какие сведения отсутствуют, а также как (на основании чего) об их обязательности в сделке стало известно органу регистрации прав).	Необходимо представить договор купли-продажи с указанием сведений (обязательных условий), предусмотренных <a href="#">статьей 558</a> ГК	
4.3	в договоре купли-продажи недвижимости отсутствуют сведения, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, предусмотренные <a href="#">статьей 554</a> ГК	В соответствии со <a href="#">статьей 554</a> ГК в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. В нарушение указанной <a href="#">нормы</a> представленный на государственную регистрацию _____ (указать наименование договора, как оно указано в этой сделке, его реквизиты (дату, номер (при наличии) не содержит сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, а именно, _____ (указать какие именно).	Необходимо представить договор купли-продажи, содержащий также сведения _____ (далее указать какие именно).	

4.4	<p>несоблюдение нотариальной формы сделки при отчуждении долей в праве общей долевой собственности, сделки, связанной с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, установленной <a href="#">частью 1.1 статьи 42</a> Закона N 218-ФЗ и <a href="#">частью 2 статьи 54</a> Закона N 218-ФЗ</p>	<p>В соответствии с <a href="#">частью 1.1 статьи 42</a>, <a href="#">части 2 статьи 54</a> Закона 218-ФЗ сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, либо сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным) подлежат нотариальному удостоверению. В нарушение указанных норм на государственную регистрацию представлен договор _____ (указать вид договора, конкретные условия сделки, предполагающие нотариальное заключение такой сделки) в простой письменной форме.</p>	<p>Необходимо представить нотариально удостоверенный договор</p>
4.5	<p>нарушение требования об одновременном отчуждении и, соответственно, одновременности государственной регистрации перехода прав на земельный участок и на объект недвижимого имущества, расположенный в границах данного земельного участка, принадлежащих одному и тому же лицу - собственнику, в соответствии с <a href="#">частью 4 статьи 35</a> Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК), <a href="#">статьей 57</a> Закона N 218-ФЗ</p>	<p>В соответствии с <a href="#">пунктом 4 статьи 35</a> ЗК, <a href="#">статьей 57</a> Закона N 218-ФЗ при государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество одновременно на основании заявления осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, занятый таким недвижимым имуществом и принадлежавший собственнику такого недвижимого имущества. В нарушение указанных норм на государственную регистрацию перехода права на _____ (указать вид объекта недвижимости, его кадастровый номер) не представлены заявления о государственной регистрации перехода права, права собственности на земельный участок _____ (указать кадастровый номер и адрес), на котором расположен указанный объект недвижимости и принадлежащий на праве собственности _____ (указать</p>	<p>Необходимо представить заявления о государственной регистрации перехода права, права собственности _____ (указать, какое заявление представить) в отношении земельного участка _____ (указать кадастровый номер, адрес), а также правоустанавливающий документ о его отчуждении одновременно с _____ (указать объект недвижимости - его вид, кадастровый номер, адрес, в отношении которого представлены документы, если в представленном договоре</p>

		ФИО/наименование собственника - лица, отчуждающего объект по сделке)	отсутствовали сведения о земельном участке)
4.6	в договоре купли-продажи, оплата по которому осуществляется с использованием кредитных средств, отсутствуют необходимые сведения, предусмотренные <b>Законом N 102-ФЗ</b>	Согласно <b>статье 2</b> Закона N 102-ФЗ ипотека может быть установлена в обеспечение исполнения обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже. <b>Пунктом 2 статьи 1</b> Закона N 102-ФЗ установлено, что к залогу, возникающему на основании ипотеки в силу закона, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке. В соответствии со <b>статьей 9</b> Закона N 102-ФЗ в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. В нарушение указанных норм содержание представленного для государственной регистрации договора не соответствует указанным требованиям законодательства, а именно, _____ (указать отсутствующие существенные условия).	Необходимо представить договор в новой редакции или дополнительное соглашение к договору с указанием сведений, предусмотренных <b>Законом N 102-ФЗ</b> , а именно, _____ (указать отсутствующие условия сделки)
4.7	заявление подано в отношении объекта, не принадлежащего согласно записям ЕГРН лицу, указанному в представленных документах в качестве его правообладателя	В соответствии с <b>пунктом 4 статьи 1</b> Закона N 218-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в ЕГРН, если иное не установлено федеральным законом.  В соответствии с <b>частью 5 статьи 1</b> Закона N 218-ФЗ государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. В силу положений <b>части 3</b>	В соответствии со <b>статьей 31</b> Закона N 218-ФЗ представить всеми сторонами договора (нотариусу, - если заявление о государственной регистрации прав представлено нотариусом) заявления о прекращении государственной регистрации прав на основании договора и о возврате документов без осуществления государственной регистрации прав или представить документы, в том числе заявление, о государственной регистрации

			<p>статьи 15 Закона N 218-ФЗ государственная регистрация возникновения или прекращения права собственности осуществляется на основании заявления лица, право которого возникает или прекращается. При этом установлено, что заявителем представлено заявление о государственной регистрации перехода права в отношении _____ (указать вид, кадастровый номер, площадь, адрес объекта), тогда как в ЕГРН на данный объект зарегистрировано право иного лица.</p>	<p>права _____ (указать ФИО физического лица/наименование юридического лица), указанному в представленных документах в качестве правообладателя отчуждаемого объекта недвижимости _____ (указать объект недвижимости - его вид, кадастровый номер, адрес, в отношении которого представлены документы, в том числе договор), а также заявление о приостановлении государственной регистрации перехода права в соответствии со <a href="#">статьей 30</a> Закона N 218-ФЗ.</p>
5	<p><a href="#">пункт 11 части 1 статьи 26</a> Закона N 218-ФЗ</p>	<p>ранее представлены документы на государственную регистрацию права иного лица на этот же объект недвижимости или сделки с ним, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято, за исключением случаев, перечисленных в данном <a href="#">пункте</a></p>	<p>_____ (указать дату) представлены документы на государственную регистрацию права иного лица на этот же объект недвижимости/или сделки с ним, ограничения права либо обременения объекта недвижимости (указать по ситуации), решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации по которым не принято.</p>	<p>Государственная регистрация приостановлена до принятия решения по документам, представленным _____ (указать дату)</p>
6	<p><a href="#">пункт 15 части 1</a></p>	<p>в представленных документах отсутствует подтверждение</p>	<p>На государственную регистрацию перехода права не представлено согласие _____</p>	<p>Представить на государственную регистрацию</p>

	<p><a href="#">статья 26</a> Законa № 218-ФЗ</p>	<p>наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка без такого согласия ничтожна;</p>	<p>(указать какого именно лица, органа требуется, но не представлено согласие), на совершение _____ (указать вид и наименование, реквизиты сделки), при этом отсутствие такого согласия влечет ничтожность этой сделки _____ (указать конкретную норму федерального закона, из которой следует, что такая сделка без согласия на ее совершение определенного лица ничтожна).</p>	<p>документ, подтверждающий согласие _____ (указать какого именно лица, органа требуется согласие) на совершение _____ (указать вид и наименование, реквизиты сделки)</p>
7	<p><a href="#">пункт 17</a> <a href="#">части 1</a> <a href="#">статья 26</a> Законa № 218-ФЗ</p>	<p>сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки;</p>	<p>В соответствии со <a href="#">статьей 460</a> ГК 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 <a href="#">частью 1 статьи 37</a> ЗК 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 _____ (указать вид ограничения права, обременения объекта недвижимости, дату(ы) внесения соответствующей(их) записи (записей) в ЕГРН).</p>	<p>Представить правоустанавливающий документ с указанием имеющихся в ЕГРН ограничений (указать вид ограничения права, обременения объекта недвижимости).</p>
8	<p><a href="#">пункт 37</a> <a href="#">части 1</a> <a href="#">статья 26</a></p>	<p>в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о</p>	<p>В орган регистрации прав поступил _____ (указываются вид/наименование акта и органа, его вынесшего, дата и номер акта о наложении ареста на</p>	<p>Предложить заявителю предпринять предусмотренные законодательством действия по</p>

	<p>Закона N 218-ФЗ</p>	<p>наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, а также в ЕГРН имеются аресты/запреты на совершение регистрационных действий</p>	<p>недвижимое имущество/запрета совершать в отношении него определенные действия/об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации). На основании указанного акта в ЕГРН зарегистрирован _____ (указать вид ограничения права, дату и номер его регистрации). Управлением направлен запрос _____ (указать дату и номер) в _____ (указывается орган, наложивший арест/запрет, в который направлен запрос).</p>	<p>снятию ареста/запрета (если разрешение данного вопроса зависит от его действий)</p>
<p>9</p>	<p>пункт 41 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ</p>	<p>не представлено заявление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав всеми лицами, представившими заявление для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо не представлено заявление всеми сторонами договора о прекращении государственной регистрации такого договора и (или) прав на его основании и возврате документов без проведения государственной регистрации прав, в том числе в случаях,</p>	<p>В соответствии со <a href="#">статьей 31</a> Закона N 218-ФЗ до осуществления государственной регистрации прав либо отказа в государственной регистрации прав рассмотрение представленных для осуществления государственной регистрации прав заявления и (или) документов может быть прекращено на основании совместного заявления лиц, представивших заявление и (или) документы для осуществления государственной регистрации прав. При этом заявление о прекращении государственной регистрации представлено только _____ (указать, кем именно представлено заявление).</p>	<p>Представить заявление о прекращении регистрации _____ (указать кому именно необходимо представить заявление).</p>

		когда в соответствии с <a href="#">218-ФЗ</a> заявление на государственную регистрацию прав может быть представлено одной из сторон договора;		
10	<a href="#">пункт 44 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ</a>	не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон N 122-ФЗ) перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;	В соответствии с <a href="#">частью 3 статьи 69</a> Закона 218-ФЗ государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в <a href="#">частях 1 и 2 статьи 69</a> Закона N 218-ФЗ, в ЕГРН обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, указанных в <a href="#">частях 1 и 2 статьи 69</a> Закона N 218-ФЗ, или совершенной после дня вступления в силу <a href="#">Закона N 122-ФЗ</a> сделки с указанным объектом недвижимости, если иное не установлено ГК и <a href="#">Законом N 218-ФЗ</a> . Вместе с тем в ЕГРН на _____ (указать объект недвижимости - его вид, кадастровый номер, адрес) не зарегистрировано ранее возникшее право собственности _____ (указать, чье право должно быть, но не зарегистрировано), при этом на государственную регистрацию не представлены заявление и правоустанавливающий документ для проведения государственной регистрации ранее возникшего права собственности на данный объект недвижимости.	Представить заявление и документы для проведения государственной регистрации права собственности _____ (указать кого именно).
11	<a href="#">пункт 46 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ</a>	при продаже комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прав не приложены документы,	В соответствии с <a href="#">частью 6 статьи 42</a> Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК) при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены <a href="#">ГК</a> . Порядок	Представить письменное извещение продавцом комнаты собственников остальных комнат в коммунальной квартире о намерении продать свою комнату, либо отказ

		<p>подтверждающие отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом комнаты собственников остальных комнат в коммунальной квартире;</p>	<p>преимущественного права покупки регулируется <a href="#">статьей 250</a> ГК, в том числе согласно которой при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. Особенности государственной регистрации перехода права при наличии преимущественного права покупки установлены <a href="#">частью 4 статьи 42</a> Закона N 218-ФЗ, предусматривающей, что при продаже на основании сделки, совершенной в простой письменной форме, доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся участником общей долевой собственности, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) либо извещение продавцом доли в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее, за исключением случая, указанного в <a href="#">части 4.1 статьи 42</a> Закона N 218-ФЗ;</li><li>2) либо отказ остальных участников долевой собственности от реализации преимущественного права покупки доли, оформленный в соответствии с законодательством Российской Федерации; в этом случае государственная регистрация перехода доли в праве общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с даты извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю, и представление документов, подтверждающих указанное</li></ol>	<p>собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты в коммунальной квартире</p>
--	--	--	--	--



			<p>извещение, на государственную регистрацию прав не требуется. Вместе с тем к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, а именно, _____ (указать, кого именно, если/когда право на эти комнаты зарегистрировано в ЕГРН), либо извещение продавцом комнаты в письменной форме собственников остальных комнат в коммунальной квартире о намерении продать свою комнату, ЛИБО не истек месячный срок со дня извещения продавцом комнаты собственников остальных комнат в коммунальной квартире (указать в зависимости от конкретной ситуации).</p>	
12	<p>пункт 47 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ</p>	<p>в ответ на уведомление о поступлении заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН, направленное в соответствии с <a href="#">частью 20 статьи 18</a> Закона N 218-ФЗ, поступило возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя</p>	<p>В соответствии с <a href="#">частью 20 статьи 18</a> Закона N 218-ФЗ орган регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН, уведомляет правообладателя об указанном заявлении. В ответ на уведомление о поступлении заявления о государственной регистрации прав на _____ (указать объект недвижимости - его вид, кадастровый номер, адрес) поступило возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя.</p>	<p>Уведомить заявителя, о том что по истечении срока приостановления в государственной регистрации в соответствии со <a href="#">статьей 27</a> Закона N 218-ФЗ будет отказано. Также рекомендовать - уведомить о возможности - представить заявления о прекращении регистрационных действий согласно <a href="#">статье 31</a> Закона N 218-ФЗ.</p>
13	<p>пункт 48 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ</p>	<p>назначена временная администрация финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных Федеральным <a href="#">законом</a> от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О</p>	<p>В соответствии с <a href="#">пунктом 3 части 4 статьи 183.9</a> Закона N 127-ФЗ полномочия исполнительных органов финансовой организации приостанавливаются в случае приостановления полномочий исполнительных органов финансовой организации на период деятельности временной администрации: со дня назначения временной администрации и до дня вынесения решения арбитражного суда о признании</p>	<p>Предложить заявителю принять меры по устранению причин, которые привели к приостановлению государственной регистрации (если это зависит от действия заявителя)</p>

		<p>несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон N 127-ФЗ) случаях</p>	<p>финансовой организации несостоятельной (банкротом) или вступления в законную силу решения арбитражного суда о ее ликвидации либо прекращения деятельности временной администрации приостанавливается государственная регистрация сделок, перехода, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, принадлежащее финансовой организации на праве собственности, ином вещном праве или находящееся у нее в залоге.</p> <p>В соответствии с <a href="#">частью 3 статьи 183.5</a> Закона N 127-ФЗ решение контрольного органа о назначении временной администрации финансовой организации и о продлении срока ее деятельности подлежит опубликованию в порядке, установленном <a href="#">статьей 28</a> Закона N 127-ФЗ, а также размещению на официальном сайте контрольного органа в сети "Интернет".</p> <p>Решение контрольного органа _____ (указать наименование органа) о назначении временной администрации финансовой организации _____ (указать наименование организации, в собственности или в залоге у которой находится отчуждаемое по сделке жилое помещение) опубликовано в порядке, установленном <a href="#">статьей 28</a> Закона N 127-ФЗ и размещено на официальном сайте указанного контрольного органа в сети "Интернет" _____ (указать адрес сайта), что препятствует проведению государственной регистрации перехода права.</p>	
14	<p><a href="#">пункт 49 части 1 статьи 26</a> Закона N 218-ФЗ</p>	<p>имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если</p>	<p>В соответствии с <a href="#">частью 2 статьи 7</a> Закона N 218-ФЗ ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит в том числе из реестра объектов недвижимости (далее - кадастр недвижимости). <a href="#">Статьей 8</a> Закона N 218-ФЗ определены основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.</p> <p>В ходе проведения правовой экспертизы выявлены</p>	<p>Предложить заявителю принять меры по устранению причин, которые привели к приостановлению государственной регистрации (если это зависит от действия заявителя), в том числе представить документы, содержащие исправленные</p>

	<p>вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН о таком объекте недвижимости).</p> <p><b>ВНИМАНИЕ!!!</b> При возможности устранения указанных противоречий в сведениях об объекте недвижимости в рамках проведения работы по гармонизации и верификации сведений ЕГРН, такие противоречия не могут являться основанием для приостановления государственной регистрации; они должны быть устранены в рамках правовой экспертизы документов (в пределах срока государственной регистрации).</p>	<p>противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости, а именно, в _____ (указать вид/наименование, реквизиты документа) содержатся сведения: _____ (указать сведения), а согласно сведениям ЕГРН _____ (указать сведения ЕГРН, которые в документе отличаются от таких сведений в ЕГРН). Управлением направлен(ы) запрос(ы) _____ (указать реквизиты) в _____ (указать наименование органа, в который направлены запросы) (предложение вписывается при наличии оснований направления таких запросов).</p>	<p>сведения (если ошибка содержалась в них), либо документы, подтверждающие изменение характеристик объекта, указав при этом, какие именно документы для этого необходимы</p>
--	---	---	---