****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Новые основания для приостановления регистрации недвижимости**

Управление Росреестра по Республике Адыгея регулярно обращает внимание владельцев недвижимости на причины, которые могут повлиять на процесс регистрации прав на недвижимое имущество.

В связи с изменениями порядка регистрации прав на индивидуальные жилые и садовые дома с августа 2018 года появились новые основания для приостановления регистрации недвижимости.

Первое – если в Росреестр поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домиков требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Второе – если застройщик не направил в орган государственной власти или орган местного самоуправления уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Дело в том, что теперь, начиная строительство индивидуального жилого дома или дачного дома, нужно направить письменное уведомление о планируемом строительстве в уполномоченный орган (как правило, это местная администрация). К уведомлению нужно приложить документы, позволяющие определить технические характеристики возводимого объекта, соответствие его требованиям градостроительного законодательства. При этом получать разрешение на строительство не требуется. После завершения строительства владельцы построенных объектов также должны уведомить органы власти. Причем это требование распространяется и на тех застройщиков, которые уже построили свои дома, в том числе до внесения поправок в Градостроительный кодекс, т.е. до 4 августа 2018 года. Уполномоченные органы, в свою очередь, изучив поступившие документы, принимают решение о соответствии либо несоответствии построенных или реконструированных объектов установленным требованиям и извещают об этом Росреестр в порядке межведомственного взаимодействия. Таким образом, застройщик должен понимать, что для регистрации прав на возведенные объекты необходимо уведомить соответствующие органы о завершении строительства и быть уверенным в том, что объекты соответствуют градостроительным нормам.

*Для справки*: перечень оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав содержит 59 пунктов и строго определен в ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Между тем, чаще всего государственные регистраторы Росреестра принимают решение о приостановлении процесса оформления недвижимости по причинам наличия противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами; непредставления документов, необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий; несоответствия формы и (или) содержания представленных документов установленным требованиям законодательства; наличия обременений в виде ареста имущества и т.д.

По общему правилу осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено Законом о регистрации недвижимости.