

Прекращение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости

Настоящая статья посвящена вопросу прекращения осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права и имеет заявительный характер.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. До внесения в ЕГРН записи о сделке, праве или об ограничении (обременении) права рассмотрение заявления о государственном кадастровом учёте и государственной регистрации прав может быть прекращено на основании заявления сторон договора.

До вступления в силу Закона о регистрации, процедура прекращения осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав устанавливалась Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», но была менее детально описана и практически никак не регулировалась Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

При этом необходимость отозвать поданные заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав может быть обусловлена разными причинами. Чтобы не терять напрасно время, заявитель может подать заявление о прекращении учетных и (или) регистрационных действий. Подача заявлений осуществляется до государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо отказа в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав.

По общему правилу, заявление о прекращении государственной регистрации прав на основании договора и о возврате документов без осуществления государственной регистрации прав должно быть представлено всеми сторонами

договора либо нотариусом в случае, если заявление о государственной регистрации прав представлено нотариусом.

Если жилое помещение приобретается с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, то прекращение государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, допускается только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).

В случае если государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по требованию судебного пристава-исполнителя на основании судебного акта, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав прекращаются только на основании судебного акта. Если государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по требованию судебного пристава-исполнителя в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав прекращаются только по требованию судебного пристава-исполнителя.

Необходимо отметить, что заявление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав может быть представлено через Многофункциональный центр заявителем или его представителем лично, либо направляется в орган регистрации посредством почтового отправления (с описью вложения и уведомлением о вручении, при этом подлинность такой подписи должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке). В случае предоставления заявления о прекращении кадастрового учета с использованием официального сайта Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» такое заявление подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Вместе с тем при приеме заявления о прекращении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав заявителем или его представителем должен быть предъявлен документ, удостоверяющий его личность. При обращении с заявлением о прекращении регистрационно-учетных действий представителя заявителя (который обращался ранее с заявлением) с таким заявлением должен быть представлен документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя, копия которого в обязательном порядке прилагается к заявлению о прекращении государственного кадастрового учета и регистрации прав.

Орган регистрации прав обязан уведомить заявителей о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав с указанием даты прекращения осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав прекращаются не позднее рабочего дня, следующего за днем представления заявления или судебного акта либо требования судебного пристава-исполнителя.

При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Отдел регистрации объектов недвижимости крупных правообладателей и регистрации арестов Управления Росреестра по Владимирской области