**Анализ судебной практики за 2017 и I полугодие 2018 года**

Как показывает практика, физические лица часто сталкиваются с вопросами в сфере государственной регистрации права на объекты недвижимости и государственного кадастрового учета.

Право собственности на объект недвижимости возникает с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Нужно отметить, что если заявителем представлены документы, имеющие недостатки, то государственный регистратор приостанавливает регистрацию. В случаях, когда заявитель не соглашается с решением государственного регистратора о приостановлении регистрационных действий он вправе его обжаловать его в судебном порядке.

Вместе с тем, для определенной категории дел действующим законодательством установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора, и обращение в суд возможно только после его соблюдения.

Так, Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» дополнен статьей 26.1, регулирующей порядок обжалования отдельных категорий решений о приостановлении государственного регистратора в досудебном порядке. Установлено, что в досудебном порядке обжалуются решения государственного регистратора о приостановлении кадастрового учета и единой процедуры только в части осуществления кадастрового учета.

Под единой процедурой понимается одновременное проведение учетного и регистрационного действия: государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав. Например: постановка на кадастровый учет вновь возведенного жилого дома и государственная регистрация права собственности на него.

На территории Ульяновской области при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (Управление Росреестра по Ульяновской области) функционирует апелляционная комиссия, которая наделена полномочиям по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении в досудебном порядке.

 Таким образом, в некоторых случаях при необходимости обжалования приостановления государственного регистратора перед обращением в суд должно быть подано заявление в апелляционную комиссию, тогда как на территории Ульяновской области сложилась судебная практика в соответствии с которой, лица обращаются в суд с обжалованием решений государственного регистратора без соблюдения установленного законом досудебного порядка, что влечет за собой возвращение судом искового заявления истцу согласно Кодексу административного судопроизводства Российской Федерации.

Законодательно закреплен перечень лиц, имеющих право на обжалование решения о приостановлении государственного регистратора. Таковыми являются заявитель или его законный представитель, а также кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, либо юридическое лицо, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший указанные документы.

Для обжалования решения о приостановлении указанным лицам необходимо в течение тридцати дней с даты принятия такого решения государственным регистратором представить в апелляционную комиссию соответствующе [заявление](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_209230/#dst100073).

Заявление представляется в апелляционную комиссию по месту нахождения органа регистрации прав, принявшего решение о приостановлении, в письменной форме при личном обращении, посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении либо в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

В состав комиссии входят представители Управления Росреестра по Ульяновской области, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области и представители саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Местонахождение комиссии: 432008, Ульяновская область, г.Ульяновск, Московское шоссе, д.31; адрес электронной почты: droeu@r73.rosreestr.ru; телефон для справок: 8 (8422) 67-65-33.

Необходимо обратить внимание в случае, если апелляционной комиссией заявление отклонено, к административному исковому заявлению, поданному в суд с целью обжалования решения о приостановлении, прилагаются документы, подтверждающие соблюдение досудебного порядка урегулирования спора.

***Информация предоставлена***

***Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области***