

Задержка государственного кадастрового учета и регистрации прав по заявлению от 22 сентября: правовой разбор возможных причин и способов защиты

1. Краткая постановка вопроса

22 сентября в орган регистрации прав (через Росреестр либо через МФЦ) подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав; по расчетам заявителя результат должен был быть направлен 30 сентября, однако по состоянию на 2 октября ни уведомления о приостановлении, ни уведомления об отказе, ни сведений о внесении записи в ЕГРН не поступило, заявление сохраняет статус «в обработке», а обращения в Росреестр результата не дают. Ниже разобраны: (а) вопросы исчисления срока по ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) и того, истек ли он к 2 октября вообще; (б) обязанность органа регистрации прав выдать один из предусмотренных законом результатов и последствия ее неисполнения; (в) все существенные версии причин возникшей ситуации, включая версию об отсутствии нарушения как такового; (г) способы и сроки обжалования — досудебные и судебные.

2. Оговорка о нормативной базе и об исходных данных

1. Основной применимый акт — Закон № 218-ФЗ в редакции, действовавшей на дату подачи заявления (22 сентября). Представленные нормативные выдержки содержат текст ст. 16, 29, 30 Закона № 218-ФЗ, при этом одни и те же статьи продублированы с отсылкой к иным актам (в т.ч. к Указу Президента РФ от 13.08.2024 № 690 и федеральным законам от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ). Такое дублирование — техническая особенность подборки: источником норм о кадастровом учете и регистрации прав является Закон № 218-ФЗ, а перечисленные акты 2024–2025 гг. отражают его действующие редакции. При расхождении текстов применяется Закон № 218-ФЗ в редакции, действующей на день подачи заявления (ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ).

2. **Год подачи заявления** в вопросе не указан. Расчеты ниже выполнены для **2025 года**, в котором 22 сентября — понедельник, а переносимых рабочих дней в период с 22 сентября по 8 октября нет. При ином годе крайние даты необходимо пересчитать по производственному календарю.
3. **Не указаны также:** вид поданного заявления (только кадастровый учет, только регистрация прав либо оба действия одновременно), форма подачи (непосредственно в Росреестр, через МФЦ, в электронном виде) и число объектов. Поскольку закон устанавливает для этих ситуаций разные сроки, ниже разобраны все существенные варианты; читателю следует определить свой по фактическим документам (расписка/квитанция о приеме, номер заявления в ЕГРН/АИС МФЦ).

3. Раздел I. Установленный срок: каким он является и истек ли он к 2 октября

3.1. Общее правило

Согласно ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в перечисленные в ней сроки, **исчисляемые в рабочих днях**, «независимо от формы представления документов», если иное не установлено федеральным законом. Ключевые для нашей ситуации пункты ч. 1 ст. 16:

- п. 1 — **7 рабочих дней** со дня приема органом регистрации прав заявления о государственной регистрации прав;
- п. 2 — **9 рабочих дней** со дня приема заявления о регистрации прав в МФЦ;
- п. 3 — **5 рабочих дней** со дня приема заявления о кадастровом учете (15 рабочих дней — при учете на основании карты-плана территории);
- п. 4 — **7 рабочих дней** со дня приема в МФЦ заявления о кадастровом учете;
- п. 5 — **10 рабочих дней** со дня приема органом регистрации прав заявления о кадастровом учете **и** регистрации прав одновременно;
- п. 6 — **12 рабочих дней** со дня приема в МФЦ заявления о кадастровом учете и регистрации прав одновременно.

3.2. Версия I-A: подано одновременно на кадастровый учет и регистрацию прав непосредственно в Росреестр

Применяется п. 5 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ — **10 рабочих дней**. Крайний срок: **6 октября 2025 г.** (если день приема в срок не засчитывается) либо **3 октября 2025 г.** (если 22 сентября засчитывается первым рабочим днем).

Практический вывод. При таком варианте **на 2 октября срок еще не истек**, статус «в обработке» юридически безупречно отражает нормальное течение процедуры, и говорить о бездействии преждевременно. Именно эта версия наиболее вероятна, поскольку заявитель сам описывает заявление как поданное «на кад. учет и регистрацию прав».

3.3. Версия I-B: подано одновременно на кадастровый учет и регистрацию прав через МФЦ

Применяется п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ — **12 рабочих дней**, отсчет от даты приема **в МФЦ**. Крайний срок: **8 октября 2025 г.** (или 7 октября 2025 г. при включении дня приема).

Практический вывод. Срок тем более не истек. Дополнительно: до передачи МФЦ пакета в орган регистрации прав статус заявления в информационной системе МФЦ может отображаться как «в обработке», не отражая еще даже начала процедуры в Росреестре.

3.4. Версия I-B: подано только на кадастровый учет либо только на регистрацию прав

- Только кадастровый учет, непосредственно в Росреестр — 5 рабочих дней (п. 3 ч. 1 ст. 16): крайний срок **29 сентября 2025 г.** (или 26 сентября).
- Только кадастровый учет через МФЦ — 7 рабочих дней (п. 4 ч. 1 ст. 16): крайний срок **1 октября 2025 г.** (или 30 сентября).
- Только регистрация прав, непосредственно в Росреестр — 7 рабочих дней (п. 1 ч. 1 ст. 16): крайний срок **1 октября 2025 г.** (или 30 сентября).
- Только регистрация прав через МФЦ — 9 рабочих дней (п. 2 ч. 1 ст. 16): крайний срок **3 октября 2025 г.** (или 2 октября).
- Кадастровый учет на основании карты-плана территории — 15 рабочих дней (абз. 2 п. 3 ч. 1 ст. 16): крайний срок **13 октября 2025 г.** (или 10 октября).

Практический вывод. Если фактически подавалось заявление только о регистрации прав (например, объект уже стоит на кадастровом учете) и оно принято Росреестром 22 сентября, срок истек 30 сентября — 1 октября, и к 2 октября налицо просрочка. Если же заявление подавалось в МФЦ только о

кадастровом учете, срок истекает 30 сентября и нарушение также вероятно. Оценка ситуации прямо зависит от квалификации поданного заявления, поэтому первым шагом следует установить: сколько действий и через кого было заявлено.

3.5. Спорный момент: включается ли день приема заявления в срок

Здесь возможны две позиции, и разница в один рабочий день может решить вопрос о наличии нарушения на конкретную дату.

Позиция 1 (день приема не засчитывается). Закон № 218-ФЗ исчисляет срок «с даты приема» заявления, а по общему правилу гражданского законодательства течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты, которой определено его начало (ст. 191 ГК РФ). Такой подход дает более поздние крайние даты (в нашем расчете — колонка «6/8/1/3/13 октября»).

Позиция 2 (день приема засчитывается первым рабочим днем). Ряд территориальных органов и судов придерживается буквального прочтения формулы «в течение N рабочих дней **с даты приема**», понимая ее как включение дня приема в срок (в нашем расчете — колонка «3/7/30 сентября/2 октября/10 октября»). Именно этим объясняется расчет заявителя: 22 сентября + 7 рабочих дней = 30 сентября.

Практический вывод. Для целей доказывания бездействия безопаснее опираться на более поздний вариант исчисления (Позиция 1) — тогда любой вывод о просрочке не будет опровергнут ссылкой на ст. 191 ГК РФ. Если же заявитель ориентируется на 30 сентября, ему следует быть готовым к возражению о том, что срок не истек и ни 2 октября, ни тем более в предшествующие дни нарушения не было.

3.6. С какого момента процедура считается завершенной

Результатом процедуры по ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ является: внесение в ЕГРН сведений (п. 4), **либо** уведомление о приостановлении, **либо** уведомление об отказе, **либо** уведомление о прекращении (п. 4), а также возврат документов без рассмотрения (п. 2). Иных «промежуточных» юридических состояний закон не предусматривает: статус другого рода («в обработке», «в работе») — информационно-технический, а не правовой акт.

4. Раздел II. Обязан ли орган регистрации прав уведомлять заявителя и что означает молчание

4.1. Обязанность выдать результат

Из ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ (п. 1–4) следует, что процедура обязательно завершается одним из четырех юридически значимых действий, три из которых — уведомления, направляемые заявителю. Обязанность уведомить о приостановлении, отказе или прекращении является элементом самой процедуры, а не факультативным «сервисом». Дополнительно: срок приостановления по инициативе государственного регистратора установлен ст. 26 Закона № 218-ФЗ, а отказ при неустранении причин — ст. 27 Закона № 218-ФЗ; приостановление в заявительном порядке регулируется ст. 30 Закона № 218-ФЗ.

4.2. Каналы направления уведомлений

Заявления и документы представляются способами, предусмотренными ч. 1 ст. 18 Закона № 218-ФЗ (лично, через МФЦ, почтой, в электронной форме, в том числе через единый портал государственных услуг); на ч. 1 ст. 18 прямо ссылается ч. 6 ст. 30 Закона № 218-ФЗ применительно к заявлениям о приостановлении. Уведомления направляются тем же способом, который заявитель избрал при подаче; при электронной подаче — в личный кабинет.

4.3. Конкурирующие позиции о моменте «получения» уведомления

Позиция А (направление = доставка). Уведомление считается доведенным до заявителя с момента его размещения в личном кабинете (или направления по указанному адресу), и риск неполучения лежит на заявителе. Обоснование: механизм электронного взаимодействия строится на объективном факте размещения документа в информационной системе, а не на факте его прочтения.

Позиция Б (значение имеет момент фактического ознакомления). Для исчисления процессуальных сроков определяющим признается день, когда лицу **стало известно** о нарушении его прав (ч. 1 ст. 219 КАС РФ). Эта позиция обычно используется заявителем, который не получал уведомления, — тогда трехмесячный срок на оспаривание отсчитывается от даты, когда он реально узнал о приостановлении или отказе (например, при попытке заказать выписку из ЕГРН или после ответа Росреестра на обращение).

Когда применяется каждая. Позиция А — когда в личном кабинете или в материалах дела есть подтверждение направления уведомления (протокол отправки, реестр). Позиция Б — когда заявитель доказывает, что технически был лишен доступа к личному кабинету, не давал согласия на электронное взаимодействие либо уведомление направлено в МФЦ и оттуда не передано.

Практический вывод. Практически важно не столько спорить о моменте доставки, сколько **получить копию решения** — от этого зависят и сроки обжалования, и содержание жалобы.

4.4. Последствия отсутствия уведомления

1. Отсутствие уведомления **не делает само решение** (о приостановлении или об отказе) недействительным — оно лишь создает риск пропуска срока на обжалование и лишает заявителя возможности устранить причины.
2. Отсутствие уведомления при истечении установленного ч. 1 ст. 16 срока означает, что процедура не завершена ни одним из предусмотренных ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ результатов, — то есть имеет место **бездействие**, подлежащее оспариванию.
3. Нарушение обязанности уведомить и сроков предоставления услуги может квалифицироваться как нарушение порядка предоставления государственной услуги (ст. 5.63 КоАП РФ) — это основание для обращения в прокуратуру или в Росреестр с требованием о привлечении виновных лиц к ответственности.
4. Статус «в обработке», сохраняющийся после истечения срока, сам по себе не является ни приостановлением, ни отказом и **не легализует бездействие**: закон не связывает продление срока с произвольным техническим статусом, а любое иное (более длительное) течение срока возможно только в силу прямого указания федерального закона (оговорка ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ).

5. Раздел III. Возможные причины сложившейся ситуации — версии с обоснованием

Версия 1. Срок еще не истек (наиболее вероятная)

Обоснование. Если заявление подано одновременно на кадастровый учет и регистрацию прав, применяется п. 5 или п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ (10 или 12 рабочих дней соответственно), и на 2 октября срок не истек (см. разделы 3.2–3.4). Статус «в обработке» — нормальное состояние процедуры до ее завершения (ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ).

Практический вывод. Оспаривать пока нечего; правильная тактика — уточнить юридическую квалификацию заявления (сколько действий, где принято) и дождаться крайней даты, исчисленной по Позиции 1 (раздел 3.5). Подача жалоб на этой стадии приведет к ответу «срок не нарушен».

Версия 2. Заявление не поступило в орган регистрации прав

Обоснование. Сроки по п. 2, 4, 6 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ отсчитываются с даты приема документов **в МФЦ**; при электронной подаче — с даты приема органом регистрации прав. Технические сбои при передаче пакета из МФЦ, при регистрации электронного заявления, а также утрата документов приводят к тому, что «официальный» срок вообще не начал течь, а заявитель видит статус в информационной системе МФЦ.

Практический вывод. Необходимо истребовать у МФЦ подтверждение передачи документов (квитанция о приеме, номер набора документов, дата передачи в орган регистрации прав). При утрате документов по вине МФЦ — жалоба в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», и требование о возмещении вреда (ст. 16.1, 1069 ГК РФ).

Версия 3. Принято решение о приостановлении по инициативе государственного регистратора (ст. 26 Закона № 218-ФЗ), но уведомление не доведено до заявителя

Обоснование. Ст. 26 Закона № 218-ФЗ предусматривает приостановление по решению государственного регистратора при наличии установленных в ней оснований; при неустранении причин в срок следует отказ (ст. 27 Закона № 218-ФЗ). Типичные основания в практике: противоречия между сведениями ЕГРН и представленными документами; отсутствие документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя; неподтверждение уплаты государственной пошлины (ст. 333.33 НК РФ) по данным информационной системы о государственных платежах; наличие в ЕГРН записи об аресте, запрете, залоге, о нахождении объекта в границах зоны с особыми условиями использования территории; необходимость получения документов по межведомственному взаимодействию; сомнения в дееспособности или полномочиях представителя.

Практический вывод. Это наиболее частый сценарий, объясняющий «тишину»: решение принято, но уведомление не дошло (сбой системы, направление в МФЦ, неверный адрес/способ). Действия: запросить копию уведомления о приостановлении; при наличии оснований — устранить причины либо обжаловать решение в апелляционную комиссию (ст. 26.1

Закона № 218-ФЗ) или в суд; критично уложиться в срок приостановления, иначе последует отказ по ст. 27 Закона № 218-ФЗ.

Версия 4. Приостановление в заявительном порядке (ст. 30 Закона № 218-ФЗ)

Обоснование. Согласно ч. 1 ст. 30 Закона № 218-ФЗ кадастровый учет и (или) регистрация прав могут быть приостановлены **не более чем на шесть месяцев однократно** на основании заявления лиц, указанных в ст. 15 Закона № 218-ФЗ. Если в заявлении не указан срок, приостановление производится на шесть месяцев (ч. 2 ст. 30). Критично для оценки сроков: поступление такого заявления **прерывает** течение срока, установленного ч. 1 ст. 16, причем срок, истекший до его поступления, **не засчитывается в новый** (ч. 3 ст. 30). Заявление о приостановлении может быть подано не только самим заявителем, но и иным уполномоченным лицом — например, стороной сделки или правообладателем.

Для сделок с жильем, приобретаемым с использованием кредитных средств банка или средств целевого займа, установлено специальное правило: приостановление регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, допускается **только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие кредитора (займодавца)** (ч. 4 ст. 30 Закона № 218-ФЗ). Приостановление государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки **не допускается** (ч. 5 ст. 30).

Практический вывод. Если сделка ипотечная или жилищная, «тишина» может объясняться заявительным приостановлением (в том числе поданным другой стороной или с приложением согласия кредитора) — тогда процедура может «зависнуть» на срок до шести месяцев, и статус будет именно «в обработке». Проверка: есть ли в сделке банк/займодавец, обращалась ли вторая сторона с заявлением. Если приостановление ипотеки инициировано одной стороной, оно незаконно (ч. 5 ст. 30) — это самостоятельное основание для жалобы.

Версия 5. Принято решение о возврате документов без рассмотрения (ст. 25 Закона № 218-ФЗ), уведомление не дошло

Обоснование. Возврат прилагаемых к заявлению документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных ст. 25 Закона № 218-ФЗ, прямо включен в содержание процедуры (п. 2 ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ). Такое решение формально завершает процедуру, но при недоставленном уведомлении заявитель воспринимает ситуацию как «игнорирование».

Практический вывод. Требуется получить уведомление о возврате; далее — устранить причину (форма заявления, подпись, подтверждение полномочий, оплата пошлины) и подать заявление заново, не тратя время на обжалование, если порок устраним.

Версия 6. Межведомственное информационное взаимодействие объективно удлиняет процедуру

Обоснование. Ст. 32 Закона № 218-ФЗ регулирует направление органами государственной власти и местного самоуправления документов (сведений) в орган регистрации прав; ч. 20 ст. 32 устанавливает для них срок в пять рабочих дней с даты вступления в силу соответствующих решений (актов), а в случаях, когда требуется карта (план) объекта землеустройства либо описание местоположения границ, — шесть месяцев или три месяца с даты принятия соответствующих решений. Если регистратор ожидает такие документы (например, по ранее учтенному объекту, по границам, по адресу, по зонам), фактическое время процедуры увеличивается.

При этом важно: оговорка ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ допускает иные (более длительные) сроки **только если это установлено федеральным законом**. Само по себе ведомственное ожидание не продлевает срок, установленный ч. 1 ст. 16, — оно лишь объясняет задержку фактически и может служить основанием для приостановления по ст. 26 Закона № 218-ФЗ с направлением уведомления.

Практический вывод. В обращении в Росреестр следует прямо поставить вопрос: направлялись ли межведомственные запросы, по каким объектам и когда; если да — требовать уведомления о приостановлении с указанием срока.

Версия 7. Технические причины: сбои, нагрузка, переходные положения законодательства

Обоснование. Применимое право в 2024–2025 гг. менялось: представленные материалы содержат редакции ст. 16, 29, 30 Закона № 218-ФЗ, воспроизведенные в связи с принятием Указа Президента РФ от 13.08.2024 № 690 и федеральных законов от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ. Технические работы и переходные периоды в информационных системах Росреестра объективно сопровождаются задержками массового характера.

Практический вывод. Технические причины **не являются** основанием для продления срока по ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ (иное может быть установлено только федеральным законом). Однако при массовом сбое более эффективны

коллективные обращения и запросы в прокуратуру, чем индивидуальная жалоба.

Версия 8. Человеческий фактор: утрата или «зависание» пакета документов

Обоснование. Пакет может не пройти внутреннюю регистрацию, быть неверно распределен между исполнителями, «зависнуть» при сканировании. Юридический срок при этом течет, а результата нет.

Практический вывод. Это классическое бездействие: подлежит обжалованию в порядке главы 22 КАС РФ (см. раздел 6.5) с одновременным требованием о возложении обязанности устранить нарушение (ст. 227 КАС РФ).

Версия 9. Приостановление по основаниям, связанным со статусом правообладателя или объекта

Обоснование. Наличие в ЕГРН записей об арестах, запретах, залоге; сведения о банкротстве, о смерти правообладателя, о лишении дееспособности, об отсутствии согласия супруга — все это основания для приостановления по ст. 26 Закона № 218-ФЗ. Уведомление о таком приостановлении заявитель нередко получает не сразу.

Практический вывод. Быстрая проверка — запрос сведений из ЕГРН об объекте (ст. 62 Закона № 218-ФЗ). Наличие записи об аресте (запрете) само по себе блокирует регистрацию до ее погашения; в этом случае обжалование бесперспективно, если арест не снят, — необходимо добиваться снятия обеспечительной меры.

Версия 10. Результат фактически принят и направлен, но не отображается у заявителя

Обоснование. Уведомление может быть направлено в личный кабинет, на электронную почту или передано в МФЦ для выдачи на бумаге; при этом в информационной системе заявителя статус остается «в обработке» из-за рассинхронизации данных.

Практический вывод. Самый быстрый способ проверки — заказать выписку из ЕГРН (ст. 62 Закона № 218-ФЗ): если запись внесена, процедура завершена; если внесена запись об ипотеке/обременении — тем более. Отсутствие записи при отсутствии уведомлений подтверждает незавершенность процедуры.

6. Раздел IV. Способы обжалования и сроки

6.1. Письменное обращение (жалоба) в Росреестр

Норма. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», ст. 12: обращение рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации; в исключительных случаях срок может быть продлен не более чем на 30 дней с уведомлением заявителя. Обращение подается через электронную приемную Росреестра, через МФЦ либо лично.

Практический вывод. «Бесполезность» обращений, как правило, связана с их содержанием: телефонные консультации и обращения без конкретных требований не порождают юридических последствий. Обращение должно содержать: номер и дату заявления, способ и место подачи, требование сообщить о принятом решении и направить его копию, требование указать дату окончания срока и причины задержки. Неполучение ответа в 30 дней — самостоятельное нарушение, обжалуемое в прокуратуру.

6.2. Досудебная (внесудебная) жалоба в порядке законодательства о государственных услугах

Нормы. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ (ст. 11.2 — досудебное (внесудебное) обжалование решений и действий (бездействия) органа, предоставляющего государственную услугу); Правила подачи и рассмотрения жалоб, утвержденные постановлением Правительства РФ от 16.08.2012 № 840. По общему правилу жалоба подается в течение трех месяцев со дня, когда заявителю стало известно о нарушении, и рассматривается в срок, установленный указанными Правилами (по общему правилу — 15 рабочих дней).

Практический вывод. Этот механизм удобен для случаев бездействия и нарушения сроков, поскольку позволяет получить ответ по существу в более короткий срок, чем 30 дней по ФЗ № 59-ФЗ.

6.3. Апелляционная комиссия по ст. 26.1 Закона № 218-ФЗ

Норма. Обжалование решения о приостановлении осуществляется в порядке, установленном ст. 26.1 Закона № 218-ФЗ (апелляционная комиссия, формируемая при Росреестре). Обжалование носит **факультативный** характер: оно является правом, а не обязательной предварительной ступенью для обращения в суд.

Практический вывод. Механизм применим только при наличии решения о приостановлении. Для обжалования бездействия он не предназначен. Обратите внимание на различие с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», где обжалование отказа в вышестоящем регистрирующем органе **обязательно** до обращения в суд; в сфере регистрации недвижимости такого обязательного досудебного порядка закон не устанавливает.

6.4. Обращение в прокуратуру

Норма. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», ст. 10 (рассмотрение и разрешение заявлений и жалоб). Сроки разрешения — в порядке, установленном федеральным законодательством (по общему правилу ФЗ № 59-ФЗ — 30 дней).

Практический вывод. Эффективно в ситуациях системного бездействия, утраты документов, а также для постановки вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 5.63 КоАП РФ (нарушение порядка предоставления государственной услуги). Прокурорская проверка не заменяет судебного обжалования, но дисциплинирует орган и часто приводит к фактическому завершению процедуры.

6.5. Судебное обжалование

Нормы. Кодекс административного судопроизводства РФ, глава 22: ст. 218 (право на обращение с административным иском заявлением об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти), **ч. 1 ст. 219 — срок обращения три месяца со дня, когда лицу стало известно о нарушении его прав;** ст. 226 (решение суда по административному делу), ст. 227 (решение суда по административному делу об оспаривании решения, действия (бездействия) органа — в том числе возложение обязанности устранить нарушение). Разъяснения — постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.09.2016 № 36 «О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации».

Позиция о выборе вида судопроизводства (конкурирующие подходы):

- **Административное судопроизводство (КАС РФ).** Применяется, когда требование состоит в признании незаконным бездействия (непринятия решения в срок) и в возложении обязанности рассмотреть заявление. Это основной путь при отсутствии спора о самом праве.

- **Исковое производство (ГПК РФ/АПК РФ).** Применяется, когда заявитель оспаривает не процедуру, а само наличие права: согласно пп. 52, 53, 56 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, п. 22 Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», решение суда, принятое по спору о правах на недвижимость, является основанием для государственной регистрации права; отказ в регистрации и уклонение от нее оспариваются с учетом характера спора (при наличии спора о праве — в исковом порядке).

Расчет срока. Трехмесячный срок по ч. 1 ст. 219 КАС РФ исчисляется со дня, когда заявителю стало известно о нарушении. При бездействии — со дня истечения срока, установленного ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ (при Положении 1 из раздела 3.5 — 3, 6 или 8 октября 2025 г. в зависимости от вида заявления и способа подачи).

Практический вывод. При подтвержденном бездействии административный иск подается в районный суд по правилам главы 22 КАС РФ с требованиями: признать бездействие незаконным; обязать орган регистрации прав рассмотреть заявление и совершить одно из действий, предусмотренных ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ. Если спор касается существа права (например, регистрации перехода права по сделке), эффективнее исковое заявление с требованием о регистрации на основании решения суда.

6.6. Требование о возмещении вреда

Нормы. Ст. 16.1 ГК РФ (компенсация убытков, причиненных правомерными действиями), ст. 1069 ГК РФ (ответственность за вред, причиненный незаконными действиями (бездействием) государственных органов). Для взыскания убытков необходимо доказать незаконность бездействия (например, вступившим в силу решением суда по административному делу), наличие и размер убытков, причинную связь. Упущенная выгода при просрочке регистрации взыскивается редко и требует серьезного обоснования.

Практический вывод. Этот инструмент следует рассматривать как вспомогательный: сначала — понуждение к совершению действий, затем (при реальных потерях, например срыве сделки и уплаченных неустойках) — иск о возмещении вреда.

7. Практический алгоритм на ближайшие дни

1. **Установить юридическую квалификацию заявления:** сколько действий заявлено (кадастровый учет, регистрация прав или оба), куда подано (Росреестр, МФЦ, электронно), дата приема по расписке/квитанции. От этого зависит срок (раздел 3) и вообще наличие просрочки.
2. **Проверить статус в обоих контурах:** личный кабинет на ЕПГУ/сайте Росреестра и информационная система МФЦ; запросить у МФЦ подтверждение передачи пакета.
3. **Проверить ЕГРН:** заказать выписку об объекте (ст. 62 Закона № 218-ФЗ), чтобы исключить вариант «регистрация уже состоялась, но уведомление не дошло».
4. **Направить письменное обращение** через электронную приемную Росреестра (ФЗ № 59-ФЗ, ст. 12 — срок 30 дней) с конкретными требованиями: сообщить о принятом решении, направить его копию, указать дату окончания срока и причины задержки.
5. **Если срок истек и решения нет** — жалоба по ст. 11.2 ФЗ № 210-ФЗ и постановлению Правительства РФ № 840; параллельно — обращение в прокуратуру (ст. 10 ФЗ № 2202-1), включая вопрос о ст. 5.63 КоАП РФ.
6. **Если получено уведомление о приостановлении** — либо устранить причины в срок, либо обжаловать в апелляционную комиссию (ст. 26.1 Закона № 218-ФЗ), либо в суд; помнить, что по истечении срока приостановления последует отказ (ст. 27 Закона № 218-ФЗ), который обжаловать сложнее.
7. **Если бездействие подтверждено** — административный иск по главе 22 КАС РФ в течение трех месяцев со дня, когда стало известно о нарушении (ч. 1 ст. 219 КАС РФ).
8. **Сохранять доказательства:** квитанции о приеме, номера заявлений, скриншоты статусов с датами, тексты обращений и ответы (или подтверждения их отсутствия), детализацию звонков.

8. Сводные выводы по версиям

Версия	Правовая квалификация	Что делать
Срок не истек (10 или 12 рабочих дней)	Нарушения нет	Дождаться крайней даты (3–8 октября 2025 г. при Позиции 1)
Заявление не поступило в Росреестр	Срок не начал течь	Истребовать подтверждение передачи из МФЦ, при утрате

Версия	Правовая квалификация	Что делать
		— жалоба и требование о возмещении вреда
Приостановление по ст. 26	Процедура приостановлена	Получить уведомление, устранить причины либо обжаловать (ст. 26.1, КАС РФ)
Приостановление по ст. 30	Процедура приостановлена, срок прерван (ч. 3 ст. 30)	Проверить, кто и на каком основании подал заявление; для ипотеки — ч. 4, 5 ст. 30
Возврат без рассмотрения (ст. 25)	Процедура завершена возвратом	Устранить порок и подать заявление заново
Межведомственное взаимодействие (ст. 32)	Срок не продлевается автоматически	Требовать уведомления о приостановлении с указанием срока
Технические сбои, переходные положения	Основание для задержки, но не для продления срока	Массовые обращения, прокуратура
Утрата/«зависание» документов	Бездействие	Административный иск (глава 22 КАС РФ), прокуратура
Арест, банкротство, смерть правообладателя и др.	Приостановление по ст. 26	Снимать препятствие по существу (например, погашение записи об аресте)
Результат принят, но не отображается	Процедура завершена	Выписка из ЕГРН (ст. 62), запрос копии уведомления

Общий вывод. Задержка в 4–10 рабочих дней, наблюдаемая по состоянию на 2 октября, при подаче заявления одновременно на кадастровый учет и регистрацию прав **может не являться нарушением вообще** — срок по п. 5 или п. 6 ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ истекает лишь 3–8 октября 2025 г. Если же заявление касалось только одного действия (например, только регистрации прав при подаче непосредственно в Росреестр), срок истек 30 сентября — 1 октября, и тогда сохранение статуса «в обработке» без какого-либо решения означает неисполнение обязанности, предусмотренной ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ, то есть бездействие, подлежащее обжалованию в порядке ФЗ № 59-ФЗ, ФЗ № 210-ФЗ и главы 22 КАС РФ. Наиболее вероятные содержательные причины «тишины»: (1) ошибка в расчете срока; (2) непринятие решения и утрата контроля за пакетом; (3) приостановление по

ст. 26 либо по ст. 30 с недоведенным до заявителя уведомлением; (4) ожидание межведомственных документов. Первый и обязательный шаг — получить письменное подтверждение того, какое именно решение (или его отсутствие) имеет место на текущую дату.

9. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: ст. 8.1, 16.1, 131, 191, 1069.
2. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации: ст. 218, ч. 1 ст. 219, ст. 226, 227.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: ст. 5.63.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации: ст. 333.33.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ч. 1 ст. 16 (п. 1–6); ст. 18 (ч. 1); ст. 25; ст. 26; ст. 26.1; ст. 27; ст. 29 (ч. 1); ст. 30 (ч. 1–6); ст. 32 (ч. 20); ст. 62.
6. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»: ст. 12.
7. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»: ст. 11.2.
8. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10.
9. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (для сравнения — обязательный досудебный порядок обжалования отказа).
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.08.2012 № 840 (правила подачи и рассмотрения жалоб на решения и действия (бездействие) органов, предоставляющих государственные услуги).
11. Федеральные законы от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ; Указ Президента Российской Федерации от 13.08.2024 № 690 (в части, отражающей действующие редакции ст. 16 и ст. 29–30 Закона № 218-ФЗ).

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (пп. 52, 53, 56).

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.09.2016 № 36 «О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации».

Примечание о применении источников. Тексты ст. 16, 29, 30 Закона № 218-ФЗ подлежат применению в редакции, действовавшей на 22 сентября (дату подачи заявления). Положения ст. 26, 26.1, 27, 32, 62 Закона № 218-ФЗ приведены в функциональном изложении; конкретные номера частей и пунктов в этих статьях, а равно продолжительность срока приостановления по ст. 26, подлежат сверке по официальному тексту закона в актуальной редакции на дату подготовки обращения или иска.