

Росреестр: почему документы могут вернуть без рассмотрения

Управление Росреестра по Пензенской области доводит до сведения заявителей, что документы, принятые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в некоторых случаях могут быть возвращены без рассмотрения.

Многие заявители считают, что если документы приняты, то с ними все в порядке. К сожалению, это не всегда так. Действующий Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" предусматривает единственный случай, когда в приеме документов может быть отказано: если при личном обращении заявителем не представлен документ, удостоверяющий личность. Таким образом, если на этапе приема документов личность заявителя установлена, у него должны быть приняты те документы, которые он представил - независимо от того, достаточно ли этих документов для оказания государственной услуги или нет, есть ли в них ошибки или нет и т.д. Однако если даже документы приняты, это не значит, что все они в обязательном порядке пройдут правовую экспертизу.

Дело в том, что документы, принятые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны быть изучены, проверены должностным лицом, наделенным на то государственными полномочиями. Таким лицом является государственный регистратор прав. Сотрудник МФЦ, осуществляющий прием документов, не является государственным регистратором прав и, соответственно, правовую экспертизу не проводит.

В целом, Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" предусматривает **пять оснований для возврата документов без рассмотрения.**

1. Если формат представленных в электронном виде заявления и документов не соответствует формату, установленному органом нормативно-правового регулирования.

2. Если представленные на бумаге заявление и документы имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание.

3. Если отсутствует информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления, и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем.

При этом стоит отметить, что исходя из требований Налогового кодекса Российской Федерации,

плательщик сбора (лицо, в отношении которого будет совершено юридически значимое действие) обязан

самостоятельно исполнить обязанность по уплате сбора (госпошлины). В случае уплаты госпошлины от имени ненадлежащего плательщика

(например, доверенного лица) в отношении надлежащего плательщика (правообладателя), обязанность по уплате государственной пошлины не считается исполненной, и документы также будут возвращены без рассмотрения.

4. Если в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию представлено иным лицом.

5. Если заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Во всех этих случаях документы, представленные заявителем, не проходят правовую экспертизу и возвращаются в течение пяти рабочих дней со дня поступления в Управление, а по основанию, указанному в пункте 3, по истечении восьми рабочих дней с даты подачи документов.