

ВОЗВРАТ ДОКУМЕНТОВ БЕЗ РАССМОТРЕНИЯ

Наверное, каждому приходилось обращаться в орган регистрации прав (Росреестр) за оформлением прав на недвижимое имущество, например, при продаже квартиры или при получении наследства; за постановкой на кадастровый учет нового объекта недвижимости или внесением изменений в объект недвижимости при изменении его границ как, например, при межевании земельного участка; за получением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и т.д.

Итак, вы обратились в Росреестр с заявлением и приложенными к нему документами за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрацией прав. И вот наступил день, когда вам нужно получать документы, но вместо, например, зарегистрированного права и выписки из ЕГРН о ваших правах, вы получили от органа регистрации прав уведомление о том, что документы возвращены без рассмотрения.

В данном материале пойдет речь о том, что означает данное уведомление, и как поступить заявителю, чтобы учетно-регистрационные действия привели к желаемому результату.

Итак, гражданин получает на руки уведомление о возврате документов без рассмотрения и все ранее представленные документы, которые не прошли государственную регистрацию права и (или) государственный кадастровый учет. Это означает, что по ним не было принято ни одно из возможных решений: зарегистрировать, приостановить либо отказать в осуществлении учетно-регистрационных действий, так как данные документы не проходили правовую экспертизу.

Причины, которые могут привести к возврату документов без рассмотрения, закреплены в Федеральном законе Российской Федерации от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон).

Статьей 25 Закона предусмотрена обязанность органа регистрации прав вернуть заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения, если:

1) такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;

1.1) заявление о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, и при этом не соблюдены требования, установленные статьей 36.2 Закона;

2) такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и 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) информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

4) 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 прав представлено иным лицом;

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

Орган регистрации прав возвращает документы без рассмотрения в течение пяти рабочих дней со дня получения таких документов, а при отсутствии сведений об уплате госпошлины - в течение трех рабочих дней по истечении 5-дневного срока со дня подачи документов (статья 29 Закона).

При возврате документов без рассмотрения, Росреестр уведомляет об этом заявителя с указанием причин возврата и возвращает ему указанные документы тем же способом, которым они были представлены.

После того, как заявителю вернули документы, он вправе вновь обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае устранения причин, послуживших основанием для возврата заявления и документов без рассмотрения. При этом оплачивать заново государственную пошлину не нужно.

Что делать заявителю, если документы вернули без рассмотрения? Самое главное – это выяснить причину возврата документов. Для этого требуется внимательно изучить уведомление о возврате документов.

Если заявление и документы возвращены без рассмотрения по причине:

1) несоответствия представленных в электронном виде заявления и документов требуемому формату (заявителю необходимо повторно подать заявление и документы в установленном формате);

2) представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, и при этом не соблюдены требования, установленные статьей 36.2 Закона (здесь возможно два варианта: а) заявителю необходимо сначала представить заявление о

возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, а затем подать заявление и документы в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью;

б) подать заявление и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе);

3) наличия в представленных на бумаге заявления и документах подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений; серьезных повреждений, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание (в данном случае рекомендуется обратиться в орган, выдавший документ, за получением его дубликата и т.п.; после чего повторно подать документы);

4) отсутствия информации об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав (необходимо оплатить государственную пошлину в размере, предусмотренном ст. 333.33 Налогового кодекса РФ и вновь обратиться за регистрацией);

5) наличия в Едином государственном реестре недвижимости отметки о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию представлено иным лицом (здесь возможно два варианта: а) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется по личному заявлению собственника; б) необходимо снять отметку о невозможности регистрации без личного участия по заявлению собственника или в судебном порядке);

б) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем (в этом случае нужно повторно подать заявление, подписанное надлежащим образом, и приложить к нему все документы, необходимые для государственной регистрации и (или) государственного кадастрового учета).

Государственная пошлина, уплаченная по возвращенным документам, считается неиспользованной, поэтому ее можно использовать при повторной подаче ранее представленных документов.

В большинстве случаев заявителями устраняются причины, по которым были приняты решения о возврате документов и при повторном обращении государственными регистраторами прав принимаются положительные решения по учетно-регистрационным действиям с недвижимым имуществом.

Управление Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу.