

Управление Росреестра по Республике Мордовия информирует: возможен ли возврат документов без рассмотрения

Управление Росреестра по Республике Мордовия продолжает информировать граждан об изменениях в сфере государственной регистрации в связи с вступлением с 1 января 2017 в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

На практике очень часто приходится сталкиваться с заблуждением граждан о том, что если документы поданы в орган регистрации, то уже на стадии сдачи документов они прошли соответствующую проверку и заявителю осталось лишь обратиться по истечении срока, указанного в расписке, за получением готовых документов. Это не совсем так. Давайте разберемся, что происходит с пакетом документов после того, как они приняты специалистом, осуществляющим прием документов.

В дальнейшем документы, принятые с целью государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, направляются в орган регистрации и передаются с целью проведения правовой экспертизы должностному лицу, наделенному на то государственными полномочиями – государственному регистратору прав. Еще раз обращаем внимание – специалист, осуществляющий прием документов, не является государственным регистратором прав и, следовательно, документы на соответствие требованиям действующего законодательства не проверяет.

В тоже время отмечаем, что в настоящее время Закон о регистрации предусматривает возможность отказа в приеме документов. Это возможно в случае, если при личном обращении заявителем не представлен документ, удостоверяющий личность.

Таким образом, если на момент сдачи документов личность заявителя установлена, у него должны быть приняты те документы, которые он представил, независимо от того, соответствуют ли они требованиям законодательства, представлен ли весь пакет документов и есть ли в них ошибки. Процесс приема документов не является правовой экспертизой.

В свою очередь Закон о регистрации предусматривает пять оснований для возврата документов без рассмотрения, а именно:

- если формат представленных в электронном виде заявления и документов не соответствует формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;
- 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;
- 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;
- 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.
- если заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Во всех указанных случаях правовая экспертиза не проводится и документы возвращаются заявителю без рассмотрения. Впоследствии заявитель уведомляется об этом путем направления соответствующего уведомления с указанием причин, послуживших основанием для вынесения подобного решения. После устранения указанной причины заявитель вправе вновь обратиться за предоставлением соответствующей госуслуги. Оплаченная госпошлина при возврате документов без рассмотрения не погашается.

Главный специалист-эксперт
Чамзинского межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Республике Мордовия
Е.А. Бояркина