

В каких случаях при осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации прав могут вернуть документы без рассмотрения

Представленные заявителем документы проверяются государственным регистратором прав на предмет наличия или отсутствия оснований для возврата без рассмотрения прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов.

Статья 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) содержит исчерпывающий перечень оснований для возврата документов, поступивших в регистрационный орган для осуществления учетно-регистрационных действий, без рассмотрения. Орган регистрации прав обязан вернуть заявление без рассмотрения, если:

- заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов не соответствующей установленному формату;

- в ЕГРН не содержится отметка о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью;

- 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;

- информация об уплате госпошлины по истечении пяти рабочих дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в ГИС ГМП и документ об уплате госпошлины не был представлен заявителем;

- в ЕГРН 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;

- в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или об обременении такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства РФ;

- заявление не подписано заявителем;

- право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации;

- земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета.

Во всех этих случаях документы, представленные заявителем, не проходят правовую экспертизу и возвращаются 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 № 218-ФЗ).

Возврат документов без рассмотрения не является отказом в осуществлении учетно-регистрационных действий и не препятствует повторному обращению заявителя в орган регистрации прав в случае устранения причин, послуживших основанием для возврата документов без рассмотрения. При этом госпошлина, оплаченная по возвращенным документам, считается неиспользованной, поэтому ее можно использовать при повторной подаче или же возвращается заявителю в полном объеме по заявлению.

Заместитель руководителя Управления Елена Белявская: «Чтобы избежать случаев возврата документов без рассмотрения, рекомендуем соблюдать требования к их подготовке, установленные действующим законодательством. За восемь месяцев 2023 года Управлением по вышеуказанным основаниям были возвращены 103 заявления.

Д.О. Ондар, и.о. специалист-эксперт Западного отдела
Управления Росреестра по
Республике Тыва