# [На каком основании документы на недвижимость могут вернуть без рассмотрения](http://kadastr.krasnogvard.ru/index.php/911-na-kakom-osnovanii-dokumenty-na-nedvizhimost-mogut-vernut-bez-rassmotreniya)

В 2019 году Управлением Росреестра по Республике Адыгея было возвращено заявителям без рассмотрения 2739 пакетов документов, поданных на регистрацию прав и кадастровый учет. В 2018-м году - 1574.

Как отмечает и.о. начальника отдела ведения ЕГРН, повышения качества данных ЕГРН Управлением Росреестра по Республике Адыгея Багнычева И.В., многие граждане данную ситуацию могли бы избежать, если бы подошли к подготовке документов, связанных с оформлением недвижимости, более внимательно. Ведь на самом деле причин, по которым документы могут быть возвращены без рассмотрения, не так уж много. В целом, Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ предусмотрены следующие основания для возврата документов без рассмотрения.

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

- Если 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 настоящего Федерального закона.

С августа прошлого года отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, теперь также является основанием для возврата документов без рассмотрения.

- 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.

Исходя из требований Налогового кодекса РФ, плательщик сбора (лицо, в отношении которого будет совершено юридически значимое действие) обязан самостоятельно исполнить обязанность по уплате госпошлины. В случае уплаты госпошлины от имени ненадлежащего плательщика (например, доверенного лица) в отношении надлежащего плательщика (правообладателя), обязанность по уплате госпошлины не считается исполненной, и документы также будут возвращены без рассмотрения.

- 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.

- Если в Едином государственном реестре недвижимости содержится запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства РФ.

Во всех этих случаях документы, представленные заявителем, не проходят правовую экспертизу и возвращаются в течение 5-8 рабочих дней (в зависимости от вида основания) со дня поступления в Управление Росреестра по Республике Адыгея.

Данные основания были известны и ранее, расширился только пункт, связанный с электронной подачей документов: «Если гражданин допускает проведение сделок с его недвижимостью в электронной форме с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, то он об этом отдельно должен подать заявление в Росреестр в бумажной форме. При отсутствии такого заявления от собственника электронный пакет документов рассматриваться не будет. Эта мера необходима для того, чтобы защитить граждан от мошеннических действий с их недвижимостью, совершаемых при помощи электронной подписи».

Также обращаем внимание, что в результате возврата документов уплаченная госпошлина не погашается: ее можно использовать в течение трех лет при последующем обращении в регистрирующий орган.