

Правовой разбор: подача документов через МФЦ при переоформлении недвижимости с «украинских» на «российские» документы

1. Краткая постановка вопроса

Вы, являясь долевым собственником квартиры (долевая собственность с сестрой), передали в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) документы с целью «переоформления документов с Украины на Россию». Вопрос заключается в том, были ли такие действия допустимы и не создают ли они правовых рисков.

Формулировка вопроса допускает несколько прочтений: - **Версия А:** подача комплекта документов в МФЦ для внесения (приведения) в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о ранее возникшем праве собственности (например, если квартира находится в Крыму, Севастополе или иной местности, где документы о праве изначально были оформлены по украинскому законодательству либо на украинском языке). - **Версия Б:** подача документов для государственной регистрации перехода права собственности или иной сделки с квартирой, когда один из собственников действует от своего имени, а за второго требуется доверенность. - **Версия В:** процедура перевода жилого помещения в нежилое (или обратно) по ст. 23 Жилищного кодекса РФ; при этом термин «переоформление» ошибочно отождествлен с переводом помещения из одной категории в другую. - **Версия Г:** опасение, что передача оригиналов документов в МФЦ может привести к их утрате либо злоупотреблениям, поэтому требуется проверить, правомерно ли вообще отдавать документы в такое учреждение.

Поскольку закон не допускает произвольного выбора одной трактовки без анализа остальных, ниже рассмотрены все существенные варианты с нормативами и практическими последствиями.

2. Версия А. МФЦ как надлежащая инстанция для приема документов при приведении права собственности в соответствие с российским законодательством

2.1. Общее правило

В соответствии с ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ), государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется органом регистрации прав — Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром). Заявление и необходимые документы могут быть поданы в орган регистрации прав **лично, через многофункциональный центр** либо в электронной форме.

МФЦ выполняет функцию приема документов, а также их выдачи после оказания государственной услуги. Его полномочия установлены Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (ст. 16). МФЦ **не является** органом, принимающим решение о регистрации или отказе, но он вправе принимать комплект документов и обязан выдать заявителю расписку с перечнем принятых документов и датой их получения. Таким образом, для ряда учетно-регистрационных действий (в том числе регистрации права, внесения записей в ЕГРН) подача документов через МФЦ является обычной и законной процедурой.

2.2. Правовое значение записей ЕГРН о «ранее возникших» правах

Право собственности на недвижимость, возникшее до дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ (до 1 января 2017 года), признается юридически действительным **и без** внесения записи в ЕГРН, однако его государственная регистрация в ЕГРН проводится по желанию правообладателя (ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ). Внесение такой записи носит правоподтверждающий, а не правообразующий характер.

Если право собственности возникло на основании документов, выданных на территории Украины, в отношении недвижимости, которая после 18 марта 2014 г. находится в составе Российской Федерации (Республика Крым, г. Севастополь), такие документы признаются действительными на основании ст. 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О

принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов — Республики Крым и города федерального значения Севастополя». Граждане могут в упрощенном порядке зарегистрировать ранее возникшие права. Соответствующее заявление подается, в том числе через МФЦ.

Вывод: **передача документов в МФЦ для «переоформления с Украины на Россию» (приведения записей в соответствие с ЕГРН) допустима**, если документы поданы от имени всех участников долевой собственности либо представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

2.3. Требования к иностранным документам и переводу

Документы, составленные полностью или частично на украинском языке, для целей государственной регистрации прав должны быть переведены на русский язык; верность перевода подлежит нотариальному свидетельствованию. Это правило вытекает из ст. 81 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (нотариус свидетельствует верность перевода) и общего принципа официального делопроизводства на русском языке. Если иностранный документ подлежит легализации или апостилированию — эти требования также должны быть соблюдены (в отношении документов из Украины действуют особенности, но универсальное требование о нотариально заверенном переводе сохраняется).

Если перевод не был приложен, МФЦ все равно **обязан принять** документы, поскольку в ч. 5 ст. 18 Закона № 218-ФЗ установлен запрет требовать документы, не предусмотренные законом, а приостановление либо отказ в регистрации возможны на более поздней стадии, при проверке документов государственным регистратором. Следовательно, сам по себе факт подачи документов без перевода не является нарушением, однако может привести к приостановлению регистрационных действий.

3. Версия Б. Действия одного из долевых собственников без участия второго

3.1. Правовой режим общей долевой собственности

Собственники квартиры, каждый из которых владеет долей в праве, являются участниками общей долевой собственности. Согласно п. 1 ст. 246 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), распоряжение имуществом,

находящимся в долевой собственности, осуществляется **по соглашению всех ее участников**.

Если вы подали документы на регистрацию права или на перевод помещения, действуя одновременно от своего имени и от имени сестры без нотариальной доверенности, такой документ не может быть принят как основание для совершения регистрационных действий в отношении доли сестры. В законе о регистрации недвижимости (ст. 15 Закона № 218-ФЗ) указано, что при государственной регистрации прав от имени правообладателя может действовать его представитель, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью (если иное не установлено законом).

Однако, если вы подавали документы только для постановки на учет ранее возникшего права, затрагивающего и вашу долю, и долю сестры, регистратор все равно должен убедиться, что вы действуете в интересах всех правообладателей. В отсутствие доверенности регистрация не будет произведена, может последовать уведомление о необходимости устранить препятствия (о приостановлении). При этом **подача документов не может быть признана неправомерным действием** — это лишь обращение за государственной услугой; юридические последствия наступят в зависимости от полноты полномочий и комплекта документов.

3.2. Если требуется согласие сестры на распоряжение квартирой

Квартира в целом (а также доля в праве на нее) может быть предметом сделки (дарения, купли-продажи, перевода в нежилое и др.). Если целью обращения в МФЦ является распоряжение общим имуществом, то необходимо либо личное участие сестры, либо ее нотариально удостоверенное согласие/доверенность. В соответствии со ст. 185 ГК РФ доверенность на совершение сделок с недвижимостью должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Вывод: **сам по себе факт сдачи документов одним собственником не является преступлением или правонарушением**, но для достижения положительного результата потребуется подтвердить полномочия на представление интересов второго собственника либо обеспечить ее личное участие.

4. Версия В. Переоформление как перевод жилого помещения в нежилое (ст. 23 ЖК РФ)

4.1. Порядок перевода

В законодательстве Российской Федерации существует самостоятельная процедура **перевода жилого помещения в нежилое** и обратно. Она урегулирована ст. 22 и 23 Жилищного кодекса РФ. Перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления. В соответствии с ч. 2 ст. 23 ЖК РФ для перевода необходимо представить заявление и пакет документов, в том числе правоустанавливающий документ на помещение, план помещения и др. Заявление и документы могут быть представлены **через многофункциональный центр** (ч. 1 ст. 23 ЖК РФ в системной связи с ч. 2 той же статьи).

Таким образом, обращение в МФЦ по вопросу, который обозначен как «переоформление», является допустимым способом инициирования процедуры перевода помещения из жилого фонда в нежилой. Если ваша квартира (или ее часть) действительно переводится в нежилое помещение (например, под офис или магазин), то подача документов в МФЦ правомерна.

4.2. Условие согласия всех собственников

Жилое помещение, находящееся в общей долевой собственности, может быть переведено в нежилое только с согласия **всех** собственников, поскольку такое изменение затрагивает правовой режим общего имущества и порядок пользования им (п. 1 ст. 246 ГК РФ). В рамках ст. 23 ЖК РФ орган местного самоуправления проверяет наличие согласия всех участников долевой собственности. Если согласие сестры отсутствует, будет вынесен отказ в переводе.

Указанное подтверждается и практикой применения ст. 23 ЖК РФ: отсутствие согласия одного из собственников на перевод жилого помещения в нежилое является безусловным основанием для отказа.

4.3. Сроки и запрет требовать лишние документы

В соответствии с ч. 4 ст. 23 ЖК РФ решение о переводе или об отказе в переводе должно быть принято не позднее чем через **45 дней** со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя. Когда документы сданы через МФЦ, срок исчисляется со дня передачи МФЦ документов в орган, осуществляющий перевод помещений.

Орган, осуществляющий перевод, не вправе требовать от заявителя документы, не предусмотренные ч. 2 ст. 23 ЖК РФ (ч. 3 ст. 23). Следовательно, если вы подали полный пакет, отказ по мотиву «каких-то еще документов» будет незаконным. Однако обращаем внимание, что для общей долевой собственности согласие сестры входит в перечень обязательных документов, если такое согласие предусмотрено законодательством.

Вывод: подача документов через МФЦ для целей перевода помещения допустима, но при долевой собственности необходимо представить нотариально оформленное согласие второго сосособственника либо ее заявление в составе пакета документов.

5. Версия Г. Риски, связанные с передачей оригиналов документов в МФЦ

5.1. Безопасность и сохранность документов

МФЦ является организацией, наделенной публичными функциями приема и выдачи документов для государственных услуг. При приеме документов МФЦ обязано выдать заявителю **расписку** с перечнем принятых документов и датой их получения (ч. 3 ст. 23 ЖК РФ для дел о переводе; ст. 16 Федерального закона № 210-ФЗ; аналогичный порядок действует при регистрации недвижимости). Расписка служит доказательством передачи документов и основанием для их возврата.

Любое должностное лицо МФЦ несет ответственность за сохранность принятых документов. Утрата документов может быть обжалована, а виновные привлечены к ответственности в соответствии с законодательством. Организация работы МФЦ исключает произвольное использование переданных документов третьими лицами.

5.2. Оптимальные действия заявителя

Чтобы исключить сомнения в правомерности и безопасности передачи документов: - потребуйте расписку в получении документов; - сохраните копии всех переданных документов (желательно заверить их при подаче); - уточните срок оказания услуги и способ получения результата; - при подаче документов по вопросу, затрагивающему права сестры, приложите нотариальную доверенность или обеспечьте совместную подачу.

6. Практические выводы

1. **Передача документов в МФЦ в принципе допустима** и широко применяется для государственной регистрации прав на недвижимость, внесения сведений в ЕГРН, а также для перевода жилого помещения в нежилое (ст. 23 ЖК РФ). Сам по себе факт обращения в МФЦ не является нарушением.
2. Если вы действовали без доверенности от сестры, а процедура требовала ее согласия или участия (при распоряжении общей собственностью), документы могут быть возвращены / регистрация может быть приостановлена, однако это не превращает ваши действия в незаконные.
3. При подаче документов, составленных на украинском языке, необходимо позаботиться о нотариальном переводе; в противном случае регистрационные действия могут быть приостановлены.
4. Обязательно проверьте наличие выданной МФЦ расписки и сохраните ее до получения результата оказания услуги.
5. Если МФЦ откажет в приеме документов по мотиву непредставления документов, не предусмотренных законом, такой отказ можно обжаловать в суд либо в вышестоящий орган.

7. Список использованных нормативных правовых актов и иных источников

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 15, 18, 69).
2. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (ст. 16).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации (ст. 22, 23) (в ред. Федеральных законов от 03.12.2011 № 383-ФЗ, от 29.05.2019 № 116-ФЗ).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 182, 185, 209, 246).
5. Федеральный конституционный закон от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов — Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (ст. 12).
6. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ст. 81).
7. Федеральный закон от 29.05.2019 № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (в части совершенствования порядка перевода жилого помещения в нежилое).

Документ подготовлен в качестве аналитического правового материала и не заменяет индивидуальную консультацию юриста применительно к фактическим обстоятельствам конкретного дела.