

Правовая экспертиза документов. Пределы правовой экспертизы при государственной регистрации прав.

Согласно статье 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Закон связывает с государственной регистрацией определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество.

Одним из этапов проведения государственной регистрации прав согласно статье 13 Закона о регистрации является правовая экспертиза документов и проверка законности сделки.

Государственная регистрация носит публичный характер: государство в лице регистрирующего органа (государственного регистратора) проверяет законность действий субъектов гражданского оборота и, только убедившись в этом, регистрирует их права.

Проводимая государственным регистратором правовая экспертиза документов – это изучение представленных для государственной регистрации документов в целях установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество, поскольку правовые последствия влечет только правомерное действие. Представленные документы изучаются как на предмет подлинности и достоверности, так и на соответствие их формы и содержания требованиям законодательства, действовавшего на момент их издания и в месте издания.

Пределы правовой экспертизы документов определяются необходимостью обеспечения баланса публичных интересов, прежде всего, в части достоверности сведений о правах на недвижимое имущество, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и основных начал гражданского законодательства, в том числе принципа свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав.

В этой связи при проведении правовой экспертизы документов государственный регистратор учитывает, влекут ли за собой выявленные в ходе правовой экспертизы дефекты юридической силы документов ничтожность либо оспоримость соответствующих документов, препятствуют ли они возникновению, переходу, прекращению или обременению (ограничению) прав на недвижимое имущество.

К компетенции регистрирующего органа при проведении им государственной регистрации прав отнесена проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти (пункт 3 статьи 9 Закона о регистрации).

Согласно пункту 1 статьи 17 Закона о регистрации правовая экспертиза представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) проводятся органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на предмет установления отсутствия предусмотренных Законом о регистрации оснований для отказа в государственной регистрации прав.

Государственный регистратор, проверяя юридическую силу правоустанавливающих документов, в частности, устанавливает:

соответствие документов, в том числе их формы и содержания, требованиям законодательства, действовавшего на момент издания и в месте издания документа;

обладал ли орган государственной власти (орган местного самоуправления) соответствующей компетенцией на издание акта, в том числе уполномоченное ли лицо подписало этот акт;

соответствие сведений об объекте недвижимого имущества, указанных в правоустанавливающем документе, аналогичным сведениям, содержащимся в государственном кадастре недвижимости;

наличие соответствующих прав по распоряжению объектом недвижимости у подписавшего документ лица.

Также государственный регистратор удостоверяется в том, что документы в установленных законодательством случаях нотариально удостоверены, скреплены печатями, имеют надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц; тексты документов написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения, с указанием мест их нахождения; фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса мест их жительства написаны полностью; в документах нет подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных в них исправлений; документы не исполнены карандашом; документы не имеют серьезных повреждений, наличие которых не позволяет однозначно истолковать их содержание.

Законность сделки проверяется как в случае государственной регистрации самой сделки, так и в случае государственной регистрации на ее основании перехода, ограничения (обременения) права. При проверке законности сделки государственный регистратор проверяет в том числе:

право- и дееспособность сторон;

наличие полномочий у представителей, если сделка совершена представителями; наличие существенных условий сделки; указание в ней на наличие ограничения (обременения) права;

соблюдение формы сделки, установленной законом или соглашением сторон;

принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лиц, не являющихся собственниками имущества, в случаях, когда закон допускает распоряжение объектом недвижимого имущества не его собственником;

соблюдение публично-правовых интересов, прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке, в установленных законом случаях.

Если на совершение сделки с объектом недвижимого имущества в соответствии с законом требуется согласие третьих лиц, в том числе лиц, в пользу которых установлены ограничения (обременения) права, государственный регистратор проверяет наличие такого согласия и указания в договоре, представленном на государственную регистрацию, условий, ограничивающих права собственника.

Осуществляемый таким образом со стороны государства контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом должен обеспечить и защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований, как следствие, снизить риски на рынке недвижимости, создать дополнительные гарантии безопасности для участников рынка недвижимости.