

*Автономова Екатерина Владимировна*

магистрант

ФГБОУ ВО «Чувашский государственный

университет им. И.Н. Ульянова»

г. Чебоксары, Чувашская Республика

## **ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА КАК ГАРАНТИЯ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВ И ИНТЕРЕСОВ СТОРОН ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ДОГОВОРА**

*Аннотация: в статье рассматривается необходимость правовой экспертизы государственного регистратора и контроля над операциями с недвижимостью, которые должны обеспечивать и защищать права и законные интересы граждан, юридических и государственных лиц, снижая риски на рынке недвижимости и создавая дополнительные гарантии безопасности для участников рынка.*

*Ключевые слова: правовая экспертиза, законные интересы граждан и юридических лиц, государственный регистратор, права на объекты недвижимости, государственная регистрация прав, единый государственный реестр недвижимости, единая система регистрации, законность сделки.*

Управление недвижимостью, учитывая ее многомерный характер и операционные характеристики, является одним из наиболее сложных видов деятельности. Важным этапом такого управления является регистрация прав на недвижимость. Государственная регистрация права на недвижимое имущество обеспечивает реализацию прав граждан и юридических лиц, а также (в идеале) прозрачность регистрации прав собственности, что повышает стабильность рынка недвижимости и улучшает инвестиционный климат, законодательство Российской Федерации устанавливает обязательные процедуры для сделок с недвижимостью, что позволяет процесс, демонстрацию его привязанности к конкретному лицу и отражение отношений с конкретным объектом.

Право собственности – это внешнее выражение степени стабильности позиции субъекта, его независимости от внешнего мира. Конфликт интересов отдельных субъектов права приводит к необходимости регулирования права на недвижимое имущество. Государственный регистратор, отмечая право собственности в государственном реестре, опирается на подписанные договоры и другие правоустанавливающие документы. Регистрация права на объект недвижимости выполняет функцию подтверждения. Возникновение вещного права на наследство имущества происходит в момент его нотариального оформления, предшествующего действию регистрации. Право на приобретенный или арендованный объект недвижимости появляется на момент подписания договора купли-продажи или аренды и предшествует регистрации. Право на самостоятельно созданный объект недвижимости возникает после завершения строительства объекта и его ввода в эксплуатацию в соответствии с частью 3 статьи 55 Гражданского кодекса Российской Федерации. Право на недвижимое имущество является публичным и дает реальные или обязательные юридические отношения как качество публичного значения, так и автономность влияния лиц. Начало регистрационных операций проявляется открытием информации о зарегистрированных правах [1].

Удобство и доступность проведения разного рода сделок на сегодняшний день очевидна. Есть возможность подать документы в «одном окне» многофункционального центра, а также можно осуществить сделку, не выходя из дома – на портале Росреестра, используя электронные сервисы. Проверкой же поданных документов и их регистрацией в итоге занимается государственный регистратор.

Основной процедурой государственной регистрации является правовая экспертиза, которая предшествует вводу регистрационных документов.

Юридическая экспертиза заключается в проверке юридической обоснованности прав собственности и других документов, подлежащих государственной регистрации, а также в проверке наличии соответствующих прав лица или органа, давшего документ, отсутствий противоречий между заявленными и зарегистрированными правами на этот объект недвижимости, и другие причины отказа или приостановления государственной регистрации.

С 29 июня 2022 года Росреестр и МФЦ перешли на безбумажный документооборот при предоставлении государственных услуг Росреестра. В связи с этим происходит экономия до двух дней на логистику документов без потери качества проведения их правовой экспертизы, что обеспечивает безопасность сделок. Теперь на договоре или иной сделке, являющейся основанием для регистрации собственности, регистратор не будет проставлять специальную регистрационную надпись («синий» штамп) [3].

После установления действительности и или неправомерности документов, регистратор принимает решение по результатам правовой экспертизы либо о государственной регистрации, либо о приостановлении государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации права собственности на объект недвижимости [2].

Следует отметить, что государственный регистратор прав и сотрудник МФЦ не являются специалистами, уполномоченными на проведение и обязаны проводить криминалистическую экспертизу (например, почерковедческую, выясняя подлинность представленных на государственную регистрацию прав документов и подписей сторон сделки) и не вправе подменять собою правоохранительные, судебные органы.

Таким образом, целью правовой экспертизы является определение возможности совершения юридического акта признания права (наличия, возникновения, перехода, прекращения) путем внесения записей в ЕГРН. Проверка законности сделки должна проводиться независимо от того, подлежит ли сам договор регистрации или является только основанием для регистрации перехода прав.

В ходе правовой экспертизы документов регистратор должен установить юридический факт, являющийся бесспорным основанием для регистрации прав на недвижимость. Если у регистратора возникнут сомнения в подлинности документов или в достоверности содержащихся в них сведений, он должен принять меры по разрешению таких сомнений, в том числе, при необходимости, направить запрос в правоохранительные органы.

### **Список литературы**

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.07.2022)
2. Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество: Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 №278 // КонсультантПлюс.
3. Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости: Приказ Росреестра от 04.09.2020 № П/0329
4. Асаул А.Н. Особенности постановки на государственный кадастровый учет земельного участка / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, Д.А. Заварин // Таврический научный обозреватель. – 2015. – №5–1. – С. 107–115.
5. Кирсанов А.Р. Ключевые вопросы применения нового Закона о государственной регистрации недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – №9. – С. 6 – 14.
6. Люлин П.Б. Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова. – 2018. – №15. – 3-205–211.