Правовая экспертиза (оценка) представленных на регистрацию документов

Правовая экспертиза представленных на регистрацию прав документов в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является неотъемлемой частью государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и следует за стадией приема документов.

Правовая экспертиза документов проводится государственными регистраторами в следующей последовательности:

проверка имеющихся в ЕГРП записей по данному объекту недвижимого имущества;

проверка юридической силы правоустанавливающих документов, если правоустанавливающим документом является договор - также и проверка законности сделки;

проверка действительности иных документов, не являющихся правоустанавливающими, но необходимых для осуществления государственной регистрации, в том числе их соответствия установленным законодательством Российской Федерации требованиям;

проверка сведений о наличии (или отсутствии) в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, документов, свидетельствующих о наложении (снятии) арестов и иных запрещений, препятствующих государственной регистрации;

принятие решения по результатам правовой экспертизы: о  государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации, об отказе в государственной регистрации.

Говоря о правовой экспертизе документов, нельзя не остановиться на таком проблемном вопросе как пределы правовой экспертизы, проводимой государственными регистраторами. Нередко можно услышать упреки в адрес Управления, касающиеся, главным образом, законности актов органов власти, на основании которых совершаются регистрационные действия.

Хотелось бы обратить внимание, что пределы правовой экспертизы актов органов государственной власти и органов местного самоуправления ограничиваются проверкой «формальной» стороны принятого акта органа власти: издан ли документ уполномоченным органом государственной власти (органом местного самоуправления) в установленном законодательством порядке, содержит ли надлежащие реквизиты (подписи и печати), уполномочено ли должностное лицо на его принятие, содержит ли описание недвижимого имущества, вид регистрируемого права. Проверка соответствия закону акта публичного органа в остальной части в компетенцию регистрирующего органа не входит.

Проверка «содержательной» стороны ненормативных правовых актов, принятых органами, осуществляющими публичные полномочия, то есть установление их соответствия законам или иным нормативным правовым актам, относится к компетенции судов, арбитражных судов. Регистрирующий орган
не вправе давать оценку актам органов власти  на предмет их соответствия закону, если данные акты были приняты в пределах их компетенции. В отсутствие вступившего в законную силу судебного решения о признании ненормативного акта недействительным, юридическая сила таких актов не должна вызывать сомнений у государственного регистратора, иначе это означало бы вмешательство в законодательно установленную сферу деятельности других уполномоченных органов.

В настоящее время в рамках реализации «дорожной карты» «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастра недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» происходит уточнение содержания процедуры государственной регистрации прав, в том числе предмета правовой экспертизы документов, а также уточнение оснований для отказа и приостановления осуществления учетно-регистрационных процедур.

Так, в соответствии с Федеральным законом от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости», который вступает в силу  с 01.10.2013, правовая экспертиза представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов, проверка законности сделки должна проводиться регистрирующим органом в контексте установления отсутствия предусмотренных Законом о регистрации оснований для отказа в государственной регистрации прав.