

УДК 347.948.2

ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕДВИЖИМОСТИ

А.В. Елгин

студент 2 года обучения магистратуры

Академия Права и Национальной Безопасности

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

e-mail: Elginart@mail.ru

Научный руководитель

М.А. Махотенко

к.ю.н., доцент,

и.о. заведующая кафедры

«Государственно-правовые дисциплины»

Аннотация: В статье рассмотрены понятия правовой экспертизы и правовой экспертизы недвижимости, как более частного случая правовой экспертизы. Выделены отличительные черты правовой экспертизы недвижимости от иных видов правовой экспертизы. Проанализирована необходимость применения правовой экспертизы недвижимости на практике.

Ключевые слова: правовая экспертиза, недвижимое имущество, эксперт, экспертное заключение.

LEGAL DUE DILIGENCE OF REAL ESTATE

AV Elgin

Scientific advisor

M.A. Mahotenko

Abstract: The article deals with the concept of legal expertise and legal expertise of the real estate as a special case of legal expertise. Obtained distinctive features of the legal expertise of the real estate from other types of legal expertise. It analyzed the need for a legal examination of the real estate practice.

Keywords: legal expertise, real estate expert, an expert opinion.

Моя статья посвящена проблемам и особенностям правовой экспертизы проводимой в сфере недвижимости. На мой взгляд, это одна из самых важных видов правовой экспертизы на сегодняшний день. С нею встречается почти каждый человек в своей жизни, ведь так или иначе все мы живем в домах, которые достались нам либо по договору купли-продажи, либо по договору дарения, либо по наследству. И по тем же самым договорам наша недвижимость достанется другим людям. Здесь стоит отметить тот факт, что при заключении договора купли-продажи правовая экспертиза недвижимости это обязательный этап этой сделки. Ведь только он может обезопасить нового владельца от возможных проблем, бед и претензий, как со стороны прежних собственников, так и со стороны государства. Ведь только правовая экспертиза недвижимости может дать гарантию, что все сделки и операции, проводимые с недвижимостью были законны и вы не понесете финансовые убытки покупкой данной жилплощади.

А ведь все не ограничивается одной сделкой на одну недвижимость. За все время существования этой недвижимости ее могут продавать огромное количество раз. А теперь представьте, сколько домов в одном только городе с населением свыше двух миллионов человек? А вот, например, с правовой экспертизой нормативно правовых актов или судебной экспертизой человек, за всю свою жизнь, может так никогда и не столкнуться. А ведь это только, если так можно выразиться, «гражданская составляющая» экспертизы недвижимого имущества.

Невозможно недооценить значимость недвижимости для государства, бизнеса и правовой системы любой, уважающей себя, страны! Ведь именно недвижимость всегда была, есть и будет центральным и ключевым звеном любой формы государственности. Хотя стоит отметить, что на протяжении всего времени некая производная группа нематериальных объектов периодически приобретала определенную значимость, но возвысится или хотя бы сравнится, по значимости, с недвижимостью не могла.

Итак, что же такое правовая экспертиза недвижимости? Для чего нужна правовая экспертиза недвижимости? Кто и как ее проводит? Попробуем ответить на эти вопросы.

В первую очередь любая экспертиза это исследование чего либо. Тем не менее, ключевым отличием любого исследования от экспертизы является тот факт, что экспертизу может проводить только специальный субъект, как понятно из названия, эксперт. Существуют четкий регламент проведения той или иной экспертизы. В ходе своей деятельности, эксперт получает новую информацию по объекту исследования.

На основании всего вышесказанного мы можем попробовать сформулировать понятие и несколько признаков экспертизы:

Правовая экспертиза – это исследование, проводящееся экспертом по решению или поручению уполномоченных на то лиц, либо без такого, но в силу прямого указания нормативно правовых актов, основанное на применение специальных знаний с целью использования его результатов в юридической деятельности[1].

1. Применение специальных знаний в форме исследования к определенному предмету или объекту
2. Осуществление экспертизы особым субъектом – экспертом по поручению другого лица
3. Соблюдение процессуальной формы
4. Получение новой информации (фактических данных)
5. Использование специальных знаний субъекта

Правовой базой экспертизы недвижимости являются следующие нормативно правовые акты:

- Конституция РФ
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 30.12.2004 № 217-ФЗ
- Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190 - ФЗ
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188 - ФЗ
- Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июня 1997 года. № 122-ФЗ
- И другие

Цель правовой экспертизы заключается в подтверждении юридической чистоты объекта приобретения и обнаружении на ранних стадиях сопряженных рисков[2].

Целью правовой экспертизы недвижимости является выявление рисков, связанных со сделками с недвижимостью, а также подтверждение того, что недвижимость не находится под залогом или является самовольной постройкой подлежащей к сносу.

Правовая экспертиза недвижимости заключается в том, что независимые эксперты, как правило, юристы, квалифицирующиеся на вопросах связанных с недвижимым имуществом, полностью проверяют пакет, необходимых для заключения сделки и ее регистрации, документов.

В соответствии с законодательством и здравым смыслом, эксперт не должен быть заинтересован в вынесении какого либо решения, должен действовать максимально объективно, основываясь на собственных знаниях. Однако, исходя из аксиомы, что люди зачастую действуют исходя из того, что для них экономически правильней и не всегда в соответствии с моральными нормами[3], законодательством подлежит охрана независимости экспертов, а попытки оказания какого либо воздействия на эксперта преследуются по закону.

Для этого, эксперт, в первую очередь, должен убедиться в подлинности предоставленных ему документов, удостоверится, что документы, на момент проведения экспертизы, действительны. Он должен установить присутствуют ли в этом пакете документов основания для регистрации права на собственность. Проанализировать все риски утраты лицом права собственности на недвижимость, по каким либо обстоятельствам. Должен

оценить возможность и вероятность признания судом такой сделки мнимой или притворной. Устанавливает наличие или отсутствие обременений, а также наличие или отсутствие притязания со стороны третьих лиц. Делает необходимые запросы в различные государственные органы для получения наиболее достоверной и полной информации по данной недвижимости. В самом конце, апогеем выполненной работы эксперта всегда является подготовка отчета о проделанной работе и называется экспертным заключением.

Библиографический список

1. Вдовенков В. И. О правовой экспертизе и качестве подготовки юристов // Закон. - 2007. - N 4. - С. 40-42.
2. Апт Л. Ф. Теоретические вопросы правовой экспертизы федеральных законов // Журнал российского права. - 2008. - N 2. - С. 18-25.
3. Анесянц С.А. Экономические интересы и морально – этические критерии влияющие на мотивацию и результаты поступков людей. // Ученые записки Института Управления, Бизнеса и Права. Серия: Экономика. Изд.: Южный Университет (ИУБиП) (Ростов-на-Дону). 2014, №4, Т.1., С. 334.

