Оспаривание отказов в государственной регистрации

Татьяна Ботвиньева,
помощник юриста,
Юридическая компания «Инмар»,
г. Владивосток,
legist@inmarlegal.ru

Тема данной статьи является актуальной на сегодняшний момент, так как вызывает большой резонанс в обществе. В статье приводятся примеры отказа в государственной регистрации, а также делается акцент на том, что на сегодняшний день возможно оспорить отказ в суде.

На практике у граждан и организаций нет никакого желания затягивать процесс регистрации, тратить время и денежные средства на суды, в связи с чем необходимо обратить внимание на все возможные способы, которые могут позволить избежать отказа в регистрации и длительных судебных процессов.

Во-первых, необходимо определить, самостоятельно ли вы будете обращаться в органы или доверите дело профессионалу — например, юридической компании, специализирующейся в области недвижимости.

Во-вторых, прежде чем начать процесс оформления, следует заказать выписку на объект недвижимого имущества, который вас интересует. В ней будут указаны полные и достоверные сведения об объекте.

В-третьих, следует самостоятельно изучить статью 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон), так как в ней предусмотрены основания для отказа, а следовательно, регистрирующий орган не имеет права отказать в регистрации права на объект недвижимого имущества по иным основаниям.

В-четвертых, после подробного изучения статьи 20 Закона и убедившись, что в вашем случае таких оснований нет, необходимо досконально изучить перечень документов, которые нужны для представления в регистрирующий орган.

Например, их можно просмотреть на официальном сайте Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В данном разделе есть подраздел под названием «Примерный перечень документов, представляемых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», где описываются общие требования как для физических, так и для юридических лиц.

После изучения общих требований надо перейти к следующему подразделу, в котором конкретно говорится о перечне документов, необходимых для государственной регистрации.

В-пятых, к сбору пакета документов следует подходить с огромной ответственностью и внимательностью, например, в случае регистрации прав на

жилые помещения по договорам купли-продажи в простой письменной форме необходимо представить в регистрирующий орган подлинные, не подписанные сторонами экземпляры договора купли-продажи, правоустанавливающие документы правоотчуждателя; передаточный акт; в случае если граждане, не являющиеся стороной договора, не намерены проживать в отчуждаемом помещении, на государственную регистрацию необходимо представление нотариально удостоверенного обязательства (заявления) о снятии их с регистрационного учета с указанием даты, не позднее которой они обязуются сняться с регистрационного учета.

Иначе впоследствии могут возникнуть проблемы и придется долго и упорно доказывать в суде, что прописанные граждане не имеют права проживать в данном жилом помещении. Помимо перечисленных документов необходимо представить еще определенный пакет документов, но все это уже зависит от конкретной ситуации.

Регистрирующий орган отказывает в регистрации не потому, что у сотрудников есть желание затянуть ваш процесс в регистрации права, или просто потому, что им это нравится, такие отказы регистрирующий орган действительно считает обоснованными, так как в той или иной ситуации возникает множество спорных моментов, а в связи с этим и сложности в применении той или иной нормы права, правильном толковании нормы, и если специалист грамотно подойдет к оформлению пакета документов, а также предоставит дополнительные пояснения в связи с возникшими спорными моментами, регистрирующий орган обязательно рассмотрит весь пакет документов и примет соответствующее решение.

Вышеперечисленные предложения относятся к стандартному решению вопроса, связанного с регистрацией прав на недвижимое имущество. Мы же рекомендуем применять такие меры, как направление официального запроса, а впоследствии пояснительного письма.

Рассмотрим, например, такое основание для отказа, как существующие противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами. Регистрирующий орган отказал обществу с ограниченной ответственностью № 2 / 2012 33 в государственной регистрации договора и сослался на то, что на указанный земельный участок зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования предыдущего собственника строения.

Но регистрирующий орган не учел, что при переходе права собственности на строение право приобретателя строения в отношении земельного участка, на котором расположено отчужденное строение, подлежит государственной регистрации независимо от волеизъявления предыдущего правообладателя земельного участка на прекращение этого права.

Согласно п. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации к обществу в силу закона перешло право на земельный участок, который занят приобретенной недвижимостью и необходим для ее использования. Право на указанный земельный участок предыдущего землепользователя прекращается с того же момента. Противоречия с зарегистрированными правами в данном случае не возникает. Следовательно, при возникновении таких спорных моментов заявителю следует

предположить, что у регистрирующего органа возникнут сомнения и он может отказать в регистрации, посчитав, что существуют противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами.

В настоящее время на практике применяется такое понятие, как due diligence («правовой анализ»). Самостоятельно без специального образования и знаний в данной сфере выявить противоречивые моменты трудно, но специалисты, к которым обращаются граждане, должны максимально конкретно предпринять все усилия и предоставить необходимую информацию, чтобы избежать отказа в регистрации права.

В-шестых, обязательно поддерживайте общение с регистратором. Для начала нужно узнать Ф. И. О., контактный телефон, после чего не доводить процедуру регистрации до приостановления, отказа, а самостоятельно позвонить и выяснить все вопросы, которые возникли у специалиста в процессе анализа представленных вами документов.

В заключение следует отметить, что при подаче всех необходимых документов, надлежаще проверенных и соответствующих требованиям законодательства, орган государственной регистрации не откажет в регистрации вашего права на недвижимое имущество, так как это будет по крайней мере нецелесообразно.