



Управлением Росреестра обобщены сведения о судебной практике в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета объектов недвижимости на территории Волгоградской области за 2018 год.

Всего в 2018 году с участием Управления рассматривалось в судах 1907 исков (заявлений) по государственной регистрации прав и 104 иска (заявления) по кадастровому учёту объектов недвижимости.

По сравнению с 2017 годом количество исков (заявлений) по государственной регистрации прав уменьшилось на 12%, количество исков (заявлений) по государственному кадастровому учёту, наоборот, увеличилось на 40%.

По-прежнему, в значительной части судебных дел указанной категории Управление принимало участие в качестве третьего (заинтересованного) лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Непосредственно действия Управления являлись предметом 85 судебных споров: в 62 случаях – по государственной регистрации прав на недвижимое имущество (или 3% от количества всех споров по регистрации прав), в 23 случаях – по государственному кадастровому учёту объектов недвижимости (или 22% от количества всех споров по кадастровому учёту).

Из указанных 85 случаев обжаловались следующие виды действий: в 22 случаях - отказы в государственной регистрации прав и кадастровом учёте; в 19 случаях - приостановление государственной регистрации и кадастрового учёта; в 44 случаях - иные действия (как правило, действия по проведению государственной регистрации прав и кадастрового учёта объектов недвижимости).

В 2018 году действия Управления признаны несоответствующими требованиям законодательства в 1 случае (по государственной регистрации прав), что составляет 1,2 % от количества всех обжалованных действий по регистрации прав и кадастровому учёту.

Относительно судебной практики по рассмотрению требований о прекращении ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество Управление напоминает заинтересованным лицам о том, что ответчиком по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное обременение.

В частности, в 2018 году в судебном порядке рассмотрено требование гражданина к Управлению и Пенсионному фонду РФ о прекращении обременения в виде залога (ипотеки) жилого дома с погашением регистрационной записи об ипотеке, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости.

В обоснование заявленных требований истец указал, что на основании договора купли-продажи, заключенного с другим гражданином, он является собственником жилого дома и земельного участка. В связи с оплатой части продажной цены недвижимости за счет средств материнского (семейного) капитала на жилой дом была зарегистрирована ипотека в силу закона в пользу продавца.

После исполнения сторонами договора купли-продажи своих обязательств обременение не было снято с жилого дома. Впоследствии выяснилось, что

продавец умер, а регистрационная запись об обременении недвижимости в виде ипотеки не погашена.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец просил суд снять ограничение (обременение) в виде ипотеки в силу закона с жилого дома, исключить из Единого государственного реестра недвижимости запись об ипотеки в силу закона, установленную в пользу продавца.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные исковые требования, не уделив внимания возражениям Управления и Пенсионного Фонда РФ о том, что требования заявлены к ненадлежащим ответчикам.

Судебная коллегия суда апелляционной инстанции не согласилась с выводом суда первой инстанции, послужившим основанием для удовлетворения иска.

Суд апелляционной инстанции указал, что согласно п.п. 52-53 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны.

Согласно указанным разъяснениям государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Между тем, суд первой инстанции, удовлетворяя иск, не учел то обстоятельство, что Управление и Пенсионный Фонд РФ не являются сторонами спорного правоотношения, не допускали нарушения прав и законных интересов истца.

При таких обстоятельствах, решение суда первой инстанции отменено с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

Заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Волгоградской области ЗЕЛЕНКИН Алексей Николаевич

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

pressa@voru.ru