

Аналитический обзор судебной практики по делам об оспаривании действий (бездействия) Управления Росреестра по Омской области по государственной регистрации прав и кадастровому учету за 2017 год

Представление и защита интересов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – Управление) в судах по-прежнему остается одним из приоритетных направлений деятельности Управления.

Согласно официальным статистическим данным общее количество судебных споров с участием Управления по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в 2017 году составило 4 217 судебных разбирательств, что немногим больше цифры аналогичного периода 2016 года – 4 091. Подавляющее большинство споров рассматривалось по правилам искового судопроизводства, с привлечением Управления к участию в процессе в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета иска.

Предметами судебных споров с участием Управления в 2017 году явились:

- иски о признании прав;
- установление фактов принадлежности документов;
- оспаривание прав, оспаривание сделок, истребование из чужого незаконного владения, о сносе самовольно возведенных построек;
- требования о регистрации прекращения, перехода, возникновения прав при уклонении одной из сторон;
- обжалование действий (бездействия) Управления.

Отдельно следует остановиться на судебной практике по делам об оспаривании действий (бездействия) Управления по государственной регистрации прав и кадастровому учету 2017 года.

В судебном порядке рассматривалось 150 (2016 г. – 239) заявлений об оспаривании действий (бездействия) Управления, с учетом перешедших из предыдущего периода – 35 (2016 г. – 33).

На конец отчетного периода рассмотрено 127 заявлений (2016 г. – 176), из них:

- требования удовлетворены – в 42 случаях (2016 г. – 36);
- отказано в удовлетворении – по 62 заявлениям (2016 г. – 83);
- 23 дела оставлены без рассмотрения либо производство по делу прекращено.

Общее количество обжалованных отказов в государственной регистрации составило 81 (2016 г. – 176), из них признаны:

- незаконными – 24 (2016 г. – 36),
- законными – 42 (2016 г. – 83),
- производство прекращено либо требования оставлены без рассмотрения – по 9 делам (2016 г. – 30).

Общее количество обжалованных приостановлений государственной регистрации составило 51 (2016 г. – 32), из них признаны:

- незаконными – 14 (2016 г. – 1),
- законными – 14 (2016 г. – 20),
- производство по делу прекращено по 12 делам.

Общее количество обжалованных иных действий – 16 (2016 г. – 27), из них признаны:

- незаконными – 3 (2016 г. – 5),
- законными – 5 (2016 г. – 12),
- производство прекращено либо требования оставлены без рассмотрения по 2 делам.

Общее количество обжалований возврата документов без государственной регистрации – 2 (2016 г. – 0), по 1 из этих дел решение вынесено не в пользу Управления.

Сравнительный анализ вышеназванных статистических данных и аналогичных показателей 2016 года показывает снижение в 1,6 раза количества дел по обжалованию действий (бездействия) Управления. Несмотря на это, количество судебных актов, вынесенных не в пользу Управления, увеличилось по сравнению с 2016 годом в 1,2 раза.

Одной из причин увеличения количества судебных решений, вынесенных не в пользу Управления, является увеличение Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), вступившим в силу 01.01.2017, срока приостановления регистрационных действий (с одного месяца до трех), что позволило административным истцам в течение указанного срока обратиться в суд и получить судебный акт, разрешающий спорную ситуацию по существу. Ранее месячный срок не давал этой возможности, что указывало на нецелесообразность требований об оспаривании приостановки, а требования заявлялись в отношении решений об отказе.

Кроме того, вновь принятый Закон о регистрации вызвал много вопросов и неясностей, по которым отсутствовала судебная практика, единообразное толкование применения норм нового закона. При этом формирование судебной практики по спорным вопросам в некоторых случаях шло по нескольким аналогичным делам, что нельзя поставить в зависимость от волеизъявления сотрудников Управления.

В основном отказы, приостановления в государственной регистрации были обоснованы:

- неполнотой представляемых заявителями на государственную регистрацию документов;
- несоответствием представленных документов по форме и содержанию действующему законодательству.

Условно можно выделить 3 группы дел, рассмотренных судами по аналогичным обстоятельствам.

1 группа. Ряд административных исков по оспариванию решений государственных регистраторов предъявлен по причине отказов в регистрации в связи с изменением объектов прав ввиду не урегулирования порядка действий при осуществлении регистрации в отношении прав на реконструированные, перепланированные (переустроенные) объекты как нежилого, так и жилого назначения, когда заявителем не представлены разрешительная документация либо документ, подтверждающий отсутствие необходимости предоставления таковой.

2 группа. Судебные разбирательства, связанные с оспариванием решений государственных регистраторов по регистрации прав в порядке универсального правопреемства. Позиция Управления основана на разъяснениях Росреестра от 23.01.2015 № 14-исх/00683-ГЕ/15 по вопросу государственной регистрации перехода прав или внесения изменений в ЕГРН при изменении наименования и преобразования юридического лица, тогда как суды руководствуются правовой позицией, изложенной Верховным судом РФ от 19.07.2016 по делу № 310-ГК16-1802, А14-3915/2015.

3 группа. Споры, рассматриваемые начиная с 2016 года, вызванные началом применения изменений, внесенных в нормы действующего земельного законодательства, вступивших в силу с 01.03.2015. Спорным стал вопрос о возможности расценивания договоров аренды с определенным сроком действия как пролонгированных в силу закона при указании внесенными изменениями норм права на невозможность перезаключения отношений на новый срок без проведения торгов. Принимаемые решения об отказах были мотивированы не прекращением действия договора аренды земельного участка, в связи с чем, невозможно внесение каких-либо изменений в данный договор.

В 2017 году Управление было привлечено к участию в 259 судебных разбирательствах по вопросам кадастрового учета (2016 г. – 60).

С 1 января 2017 года Управление наделено полномочиями органа государственного кадастрового учета, что явилось основанием для привлечения Управления в судебные разбирательства по вопросам кадастрового учета как на стороне ответчика, так и на стороне третьего лица, что объясняет увеличение количества дел по данной категории дел с привлечением Управления, в том числе и по оспариванию решений, действий (бездействия).

Предметом судебных споров с участием Управления по вопросам кадастрового учета объектов недвижимого имущества в первом полугодии 2017 году явились:

- признание недействительными результатов межевания;
- установление границ земельных участков;
- постановка (снятие) объектов недвижимого имущества на кадастровый учет;

- исправление кадастровых (реестровых) ошибок;
- обжалование действий (бездействия) Управления.

В рамках оспаривания решений, действий (бездействия) Управления за отчетный период рассматривались 64 дела (в том числе и об оспаривании решений филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, принятых в 2016 году).

На конец 2017 года рассмотрены 44 дела (2016 год – 101).

Признаны незаконными – 5 (2016 г. – 5), из них: отказы – 4 (1), приостановки – 0 (1), иные действия – 1 (3) (действия Кадастровой палаты).

Отказано в удовлетворении – 27 (2016 г. – 710), из них: отказы – 14 (21), приостановки – 8 (32), иные действия – 5 (17);

по 12 делам вынесены решения об оставлении без рассмотрения либо о прекращении производства по делу.

Поскольку исходная аналитическая информация предыдущего периода отсутствует, в связи с началом с 1 января 2017 года осуществления государственными регистраторами функции по государственному кадастровому учету объектов недвижимого имущества, проведение сравнительного анализа по отношению к показателям прошлого отчетного периода не представляется возможным.

Большая часть требований по оспариванию решений государственных регистраторов предъявлена по причине отказов (приостановлений) в кадастровом учете изменений сведений об объекте на реконструированные, перепланированные (переустроенные) объекты как нежилого, так и жилого назначения, ввиду изменения площади объекта, когда заявителем не представлены разрешительная документация либо документ, подтверждающий отсутствие необходимости предоставления таковой.

Причиной удовлетворения требований о признании отказов незаконными послужило отсутствие конкретизации оснований отказа, а также отсутствие необходимости предоставления заявителями дополнительных документов ввиду достаточности, по мнению суда, представленного комплекта документов.

Вместе с тем, в сравнении с общим количеством принятых государственными регистраторами решений о приостановлении осуществления государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета за 2017 год (26 148), процент удовлетворенных требований о незаконности приостановок составил всего лишь 0,05 процента.

В сравнении с общим количеством принятых государственными регистраторами решений об отказе в осуществлении государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета за 2017 год (5237), процент удовлетворенных требований о незаконности отказов составляет также 0,5 процента.

Изложенные выше обобщенные результаты, аналитические выводы по итогам работы в 2017 году позволяют констатировать достаточно высокий уровень подготовки государственных регистраторов Управления, в тоже время, полагаем, указывают на необходимость продолжения работы по формированию правоприменительной практики, в том числе судебной практики региона по тем или иным вопросам.

**Ольга Широченкова ,
начальник отдела правового
обеспечения, по контролю (надзору)
в сфере саморегулируемых организаций
Управления Росреестра
по Омской области.**