

ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ С УЧАСТИЕМ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2019 ГОД

В 2019 году общее количество поданных Управлением в суды и поступивших в Управление исков (заявлений) составило 2849, что на 4,2% больше, чем в 2018 году (2733* - далее в скобках приведены статистические показатели за 2018 год).

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года наблюдается незначительное увеличение количества судебных дел. Отмеченная динамика обусловлена увеличением количества судебных дел в сферах государственной регистрации прав и государственной кадастровой оценки земель, хозяйственных споров (в том числе исков о взыскании убытков).

Структура рассмотренных судами в 2019 году исков (заявлений) с участием Управления существенно не изменилась.

По прежнему, наибольшее количество исков в сфере государственной регистрации прав (69,5 %), по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости (17,6 %), по контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций (4,9 %), государственному кадастровому учету объектов недвижимости (3,7 %).

Процессуальное положение Управления в судах в 2019 году определено следующим образом:

- в качестве истца (заявителя) – 141 случаев (139), динамика + 1,4 %;
- в качестве ответчика (административного ответчика или заинтересованного лица, действия которого обжалуются) – в 605 случаях (606, динамика – 0,2%), их них в 370 случаях заявлены требования об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной, законность действий Управления не являлась предметом судебного разбирательства. Таким образом, фактически в роли ответчика (административного ответчика и лица, действия которого обжалуются) Управление принимало участие в 235 спорах (259), динамика – 9,3 %;
- в качестве третьего лица (заинтересованного лица) - в 2103 случаях (1988), динамика + 5,8 %.

Из 235 случаев фактического привлечения Управления в качестве ответчика (административного ответчика, заинтересованного лица, чьи действия обжалуются) действия Управления обжаловались в 118 случаях, что составляет 50,2 % (в 2018 году - 175 случаев из 259, что составляло 57,6 %).

Количество заявлений (исков) об обжаловании действий Управления в 2019 году уменьшилось на 32,5 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (со 175 случаев до 118).

По направлениям деятельности в 2019 году обжаловались следующие действия Управления:

- в 81 случае - по государственной регистрации прав на недвижимое имущество (62), динамика + 30,6 %;
- в 16 случаях - по государственному кадастровому учёту объектов недвижимости (23), динамика – 30,4 %;
- в 14 случаях - по государственному земельному надзору (14), динамика отсутствует;
- в 3 случаях - по государственной кадастровой оценке недвижимости (69), динамика – 95,6 %;
- в 2 случаях - по контролю (надзору) в сфере деятельности саморегулируемых организаций (3), динамика – 33,3%;
- в 1 случае - по рассмотрению обращений граждан (3), динамика: – 66,7%;
- в 1 случаях – иные действия (1), динамика отсутствует.

Общее количество исков (заявлений) по обжалованию действий Управления уменьшилось преимущественно за счет значительного уменьшения количества споров по обжалованию решений Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (с 69 случаев до 3).

По итогам рассмотрения судебных дел в 2019 году действия Управления признаны недействительными в 5 случаях, что составляет 4,2 % от общего количества обжалуемых действий (10 случаев в 2018 году, что составляло 5,7 % от общего количества обжалуемых действий).

При рассмотрении судами гражданских дел с участием Управления часто возникают повторяющиеся ситуации. Например: расторжение договора дарения, исполненного сторонами полностью, по соглашению сторон не возможно, поскольку договор прекратил свое действие в результате надлежащего исполнения обязанностей сторон.

Так, гражданин С. обратился в суд с административным иском с заявлением к Управлению о признании незаконными действий по приостановлению и отказу в государственной регистрации перехода права собственности.

В обоснование требований С. указал, что им произведено отчуждение жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности. Он подарил жилое помещение, в том числе 1/3 долю, П. Управлением произведена государственная регистрация перехода права собственности на указанное жилое помещение от дарителя к одаряемым в отношении подаренного имущества. В дальнейшем С. предложил П. расторгнуть вышеуказанную сделку, в части дарения 1/3 доли, по обоюдному согласию сторон. Полагает, что соглашение регулируется требованиями статей 450-453

Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), так как заключено по обоюдному согласию сторон.

Отказывая С. в удовлетворении требований, суд первой инстанции указал следующее.

Согласно пункту 1 статьи 408 ГК РФ надлежащее исполнение прекращает обязательство.

В силу пункта 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или договором.

Пунктами 2, 3 статьи 453 ГК РФ предусмотрено, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Правоотношения, связанные с дарением имущества, в том числе недвижимого, урегулированы главой 32 ГК РФ, в которой предусмотрены возможности отказа одаряемого принять дар (статья 573), отказа от исполнения договора дарения (статья 577), отмены дарения (статья 578).

Из приведенных норм следует, что в случаях, предусмотренных пунктами 1 - 3 статьи 578 ГК РФ, отмена дарения осуществляется на основании судебного акта, устанавливающего наличие обстоятельств, с наступлением которых закон связывает возможность отмены дарения, при этом пунктом 4 этой же статьи предусмотрена возможность для дарителя отменить дарение без судебного решения только на основании факта смерти одаряемого при наличии в договоре дарения соответствующего условия.

Судом установлено, что между С. (дарителем) и П. (одаряемой), был заключен договор дарения 1/3 доли жилого помещения.

Согласно пунктам 10 и 12 договора дарения право общей долевой собственности на 1/3 долю в праве собственности на квартиру возникает у одаряемого с момента государственной регистрации, договор считается исполненным при исполнении сторонами обязательства по государственной регистрации перехода права собственности и права общей долевой собственности одаряемых на указанный объект недвижимости.

Переход права собственности и право общей долевой собственности, в том числе на 1/3 долю за П., зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

В связи с тем, что право собственности на 1/3 долю в квартире возникло у одаряемой П. с момента регистрации договора дарения и перехода права собственности в органах Росреестра, суд пришел к выводу о том, что возврат имущества дарителю С. возможен только путем регистрации между сторонами новой сделки в отношении этого имущества, и отказал административному истцу в удовлетворении требований.

Апелляционная и кассационная инстанции, согласившись с выводами суда первой инстанции, оставили решение районного суда без изменения, апелляционную и кассационную жалобу С. – без удовлетворения.

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

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru