Оспаривание в суде действий по государственной регистрации прав, ограничений (обременений) на недвижимое имущество

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области осуществляет функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Требования о признании действий регистрирующего органа по государственной регистрации прав, ограничений (обременений) незаконными являются ненадлежащими.

Государственная регистрация лишь констатирует факт возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, в связи с чем она может быть произведена только при наличии правоустанавливающих документов.

Учитывая, что государственная регистрация только удостоверяет наличие права, ограничения (обременения), в судебном порядке могут быть оспорены отказ от регистрации или уклонение от нее, а также само зарегистрированное право, ограничение (обременение) на недвижимое имущество.

Заявляя в судебном порядке требования о признании действий регистрирующего органа по государственной регистрации прав, ограничений (обременений), заявители избирают не предусмотренный законодательством способ защиты своих прав, так как права и законные интересы заявителей не могут быть восстановлены в результате удовлетворения указанных требований.

Способ защиты нарушенных прав по оспариванию действий по государственной регистрации права, ограничения (обременения) не предусмотрен ни Гражданским кодексом Российской Федерации, ни Законом о регистрации, ни иными законодательными актами, что подтверждается судебной практикой.

Пунктом 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 25 ГПК РФ или 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Если лицо полагает, что государственным регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 22 КАС РФ и главы 24 АПК РФ.

Судебный акт по таким делам является основанием для внесения записи в ЕГРП только в том случае, когда об этом указано в его резолютивной части. Суд вправе сделать такой вывод, если изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, а также при отсутствии спора о праве на недвижимость.

Суды сделали вывод о том, что требование об оспаривании действий по государственной регистрации права, ограничений (обременений) является ненадлежащим способом защиты нарушенных прав, поскольку в случае его удовлетворения нарушаются права и законные интересы лиц, за которыми зарегистрировано спорное право, ограничение (обременение) в ЕГРП.

В таких случаях выявляется спор о праве, подлежащий разрешению в порядке искового производства.

По данной категории дел, рассмотренных Арбитражным судом Курской области и судами общей юрисдикции судебная практика сложилась в пользу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области.

Суды оставляют заявления с такими требованиями без рассмотрения либо отказывают заявителям в признании действий по государственной регистрации незаконными, так как в устанавливают спор о праве, который подлежит рассмотрению в порядке искового производства.

Спор о праве на недвижимое имущество не может разрешаться в производстве по делам, возникающим из публичных правоотношений путем оспаривания действий государственного органа по правилам главы 22 КАС РФ и главы 24 АПК РФ.

На основании изложенного, оспаривание действий регистрирующего органа по государственной регистрации прав, ограничений (обременений) незаконными, является ненадлежащим способом защиты нарушенных прав, а, следовательно, не приносит правового результата для заявителя.