

«Особенности государственной регистрации договора купли- продажи недвижимого имущества, приобретаемого с использованием материнского капитала»

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации регулируют порядок заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, помещение жилого и нежилого назначения, машино-место или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется уплатить продавцу определенную договором денежную сумму (цену) и принять недвижимое имущество, являющееся предметом договора. Договор должен быть заключен в письменной форме путем составления единого документа, подписанного обеими сторонами. Договор государственной регистрации не подлежит, необходимо зарегистрировать переход права собственности на недвижимое имущество по договору от продавца к покупателю. Именно государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования такого права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" была введена новая форма государственной поддержки - материнский (семейный) капитал. Основная цель принятия данного Федерального закона - создание условий для обеспечения достойной жизни и свободного развития детей в семьях с двумя и более детьми путем предоставления возможности направить полученные от государства денежные средства на улучшение жилищных условий, образование детей либо на повышение уровня пенсионного обеспечения матери.

В соответствии со ст. 10 Закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ, лицо, получившее государственный сертификат на материнский капитал, вправе использовать его на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в долевом строительстве многоквартирного дома, в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели, а в случае самостоятельного строительства (реконструкции) путем перечисления указанных средств на банковский счет лица, получившего сертификат.

Другими словами, материнский капитал можно использовать на основании

сделки купли-продажи жилого помещения как за счет своих средств, так и заимствованных либо покупки строительных материалов, предназначенных для строительства или реконструкции жилого домовладения; сделки долевого участия в строительстве жилого помещения (переуступки прав по ней) либо участия в жилищных кооперативах, на основании которых у владельца сертификата после осуществления необходимых выплат возникнет право требовать передачи в собственность жилого помещения.

Таким образом, материнский капитал является дополнительной мерой социальной поддержки семей, имеющих детей, которая предоставляется за счет средств федерального бюджета в случае рождения в семье (усыновления) второго и последующих детей в период с 1 января 2007 года в твердой сумме без учета возраста родителей и которая может быть использована, в частности, на улучшение жилищных условий, причем независимо от факта признания семьи нуждающейся в жилом помещении.

Все это дополняется закрепленным действующим законодательством обязательными требованиями при выборе варианта улучшения жилищных условий, которые нам предстоит рассмотреть: 1) приобретаемое с использованием средств материнского (семейного) капитала жилое помещение должно находиться только на территории Российской Федерации (ч. 3 ст. 10 Закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ); 2) распоряжаться средствами материнского капитала можно не ранее чем по истечении трех лет со дня рождения (усыновления) ребенка, которое явилось основанием для его выдачи (ч. 7 ст. 3 и ч. 6 ст. 7 Закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ); 3) жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств материнского капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению (п. 4 ст. 10 Закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ).

Законом от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ предусмотрено по крайней мере одно исключение (ч. 6.1 ст. 7): на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения законодательство устанавливает льготный режим - средства материнского капитала можно направить на них сразу же после получения сертификата.

Отдельного внимания заслуживает представленное нами заключительное требование законодателя об оформлении приобретенного жилья в общую собственность родителей и детей. Во исполнение этого предписания в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 N 862, утверждающем Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, вне зависимости от оснований распоряжения материнским капиталом предусмотрена необходимость представления засвидетельствованного в установленном законодательством Российской Федерации порядке письменного обязательства лица, получившего сертификат, в течение 6 месяцев после вступления во владение жилым помещением (либо с момента распоряжения материнским капиталом, если он направлен на погашение ранее выданных кредитов), приобретенным (построенным, реконструированным) с использованием средств материнского капитала, оформить его в общую собственность супругов и всех детей с

определением размера долей по соглашению.

Иными словами, приобретение жилого помещения с использованием средств материнского капитала не влечет за собой безусловного возникновения на него права собственности у лиц, не указанных в договоре в качестве приобретателя, и обусловлено наступлением определенных обстоятельств. При ненаступлении таких обстоятельств обязанность оформления помещения в общую собственность не возникает, в связи с чем и достигнутые соглашения по выделению долей могут быть пересмотрены.

*Главный специалист – эксперт отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Волгоградской области
Валентина Николаевна Родина*

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Федяшова Евгения Александровна.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru



Что нужно знать об аресте недвижимости и иных основаниях приостановления регистрации прав?

Рассказывает заместитель начальника отдела регистрации арестов Управления Росреестра по Волгоградской области Елена Клокова.

В отдельных случаях граждане и представители юридических лиц могут обратиться в орган регистрации прав с просьбой не совершать тех или иных регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества. Причины таких обращений бывают разные. При этом основными из них, как правило, являются имущественные споры: между юридическими лицами, между родственниками, супругами или наследниками.

В связи с этим у правообладателей возникают многочисленные вопросы, что вполне понятно, т.к. по закону обладать имуществом на праве собственности означает право свободного владения, пользования и распоряжения им. А ограничение прав по инициативе третьих лиц зачастую создает для собственника определенные проблемы.

Один из вопросов, наиболее часто задаваемых жителями Волгограда: можно ли приостановить сделку, запретить совершать регистрационные действия или ограничить право распоряжения по заявлению физического или юридического лица, не являющегося правообладателем или стороной договора?

Так вот, государственная регистрация может быть приостановлена на основании заявлений определенного круга лиц:

- правообладателей;
- сторон договора;
- нотариуса или его работника, уполномоченного на такие действия в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 года № 4462-1, при государственной регистрации права на объект недвижимости.

Подробный перечень лиц, по заявлению которых может быть приостановлена государственная регистрация, указан в ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации).

При этом государственный регистратор по собственной инициативе также может приостановить государственную регистрацию, но только по причинам указанным в статье 26 Закона о регистрации. Перечень данных причин является закрытым. Это означает, что приостановка учетных и (или) регистрационных действий по иным, неуказанным в названной статье основаниям, законом не допускается.

Отдельно следует обратить внимание на порядок государственной регистрации сделок, совершаемых с общим совместным имуществом супругов.

В соответствии с п. 3 ст. 42 Закона о регистрации регистрация права общей совместной собственности на недвижимость по общему правилу осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности.

В случае осуществления государственной регистрации сделки или регистрации прав на основании сделки, совершаемой без необходимого в силу закона согласия третьего лица (в данном случае – одного из супругов), если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, в ЕГРН согласно п. 3 ст. 9 Закона о регистрации вносятся дополнительные сведения, но сделка не приостанавливается.

Таким образом, если один из супругов не является стороной договора, то сделка не может быть приостановлена по его заявлению.

Судебные споры, так же не являются основанием для приостановления государственной регистрации, даже если в ЕГРН внесена запись о наличии возражения в отношении зарегистрированного права или запись о заявленном праве требования в судебном порядке (п. 9 ст. 35, п. 9 ст. 37 Закона о регистрации).

Таким образом можно сделать вывод, что по заявлению физического или юридического лица, которые не являются правообладателями или стороной договора, нельзя приостановить государственную регистрацию, а так же запретить проводить регистрационные действия или ограничить право распоряжения недвижимым имуществом.

Что касается наложения ареста (запрета совершать те или иные регистрационные действия) на недвижимое имущество, то на этом вопросе следует остановиться отдельно.

В соответствии с абз. 8 п. 1 ст. 16 Закона о регистрации, арест накладывается на основании судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество.

При этом регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора, если в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством РФ, согласно п. 37 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Поэтому если Вы считаете, что Ваши имущественные права нарушены, необходимо обратиться в суд и ходатайствовать о наложении ареста на спорное имущество.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Федяшова Евгения Александровна.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru



Показатели Управления в сфере землеустройства в 2017 году

В рамках исполнения Административного регламента по обращениям заинтересованных лиц в 2017 году предоставлено 3759 документов Государственного фонда данных, что на 90,7 % больше по сравнению с предшествующим годом (в 2016 году предоставлен 1971 документ).

Как показали результаты прошедшего года, наиболее востребованной землеустроительной документацией в 2017 году были: землеустроительные дела по межеванию земельных участков - 1731 единиц (46,0 %), материалы создания опорной межевой сети – 1255 единиц (33,4 %), материалы и данные государственного мониторинга земель - 305 единиц (8,1 %), материалы инвентаризации земель - 196 (5,2 %) и другие материалы - 274 (7,3 %).

В отчетном году Управлением исполнено 1394 обращения по вопросам проведения землеустройства, что на 51,2% больше по сравнению с прошлым годом (в 2016 – 922).

По обращениям заинтересованных лиц проводилось согласование проектов рекультивации нарушенных земель, находящихся в собственности РФ, подготавливались ответы по вопросам предоставления сведений и копий документов, подтверждающих ранее осуществленный кадастровый учет объекта недвижимости.

В 2017 году проведены 33 государственные экспертизы землеустроительной документации в отношении землеустроительных дел по описанию местоположения границ объектов землеустройства, что на 28,3% меньше по сравнению с прошлым годом (2016 - 46), из них: по границам населенных пунктов – 19, по границам территориальных зон – 14.

Источник: Управление Росреестра по Волгоградской области

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Федяшова Евгения Александровна.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru



За прошедший период текущего года в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее - Управление) поступило 53 жалобы на действия (бездействие) арбитражного управляющего.

В целях реализации полномочий, предоставленных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) Управлением в отношении арбитражных управляющих вынесено: 27 определений о возбуждении дел об административных правонарушениях; 20 определений об отказе в возбуждении дел об административных правонарушениях; 16 постановлений о прекращении дел об административных правонарушениях; составлено 29 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.13 КоАП РФ, составлено 7 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3.1 ст. 14.13 КоАП РФ, составлен 1 протокол об административном правонарушении по ч. 4 ст. 14.13 КоАП РФ.

Сотрудниками Управления в соответствии со ст. 12 и 72 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ принято участие в 25 собраниях кредиторов.

Источник: Управление Росреестра по Волгоградской области

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Федяшова Евгения Александровна.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru



Разрешить земельные споры помогут документы из архива Управления Росреестра по Волгоградской области

У владельцев земельных участков могут возникнуть ситуации, когда требуются подтверждающие документы на земельные участки. Например, необходимо получить копию документа, подтверждающего право на земельный участок, если земельный участок был предоставлен уполномоченными органами власти ранее, или необходимо найти землеустроительное дело, которого у собственника по тем или иным причинам нет.

При этом возникают многочисленные вопросы: где получить такую копию или где найти землеустроительное (межевое) дело по установлению границ своего земельного участка, если межевание производилось по заявке предыдущего владельца земельного участка, а документы в настоящее время утрачены? Какой документ предъявить соседу в качестве доказательства того, что граница между двумя участками никогда не менялась?

Управление Росреестра по Волгоградской области напоминает о том, что заинтересованные лица могут получить данные сведения из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее – Государственный фонд данных). В архивах фонда хранятся вторые экземпляры свидетельств о правах на земельные участки, выданные комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, материалы инвентаризации земель населенных пунктов, проекты перераспределения земель при реорганизации колхозов и совхозов, материалы по перерегистрации земель в коллективных садах, землеустроительные дела по межеванию земельных участков, проведенных до 1 марта 2008 года и др.

Всего в Государственном фонде данных Управления Росреестра по Волгоградской области по состоянию на 01.01.2018 находилось на хранении более 314,5 тыс. единиц землеустроительной документации, из них 136 единиц принято в 2017 году.

Любые заинтересованные лица (физ.лица, юр.лица, кадастровые инженеры, органы власти) имеют возможность самостоятельно работать с документами фонда, доступ к которым не ограничен действующим законодательством, непосредственно по месту хранения документа - в архиве Управления по адресу: г. Волгоград, ул. Академическая, 22, либо в территориальных отделах Управления.

Обращаем внимание, что для самостоятельной работы с документами общего доступа необходимо предоставить заявление установленного образца и документ, удостоверяющий личность заинтересованного лица или его уполномоченного представителя, доверенность. В случае необходимости работы с документами ограниченного распространения, имеющими пометку «Для

служебного пользования», заинтересованным лицом дополнительно предъявляется оригинал или надлежащим образом заверенная копия документа, подтверждающего право на получение информации, доступ к которой ограничен.

Запросить сведения также можно почтовым отправлением по адресу: 400001, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Калинина, 4, или электронной почтой: 34_upr@rosreestr.ru. В этом случае срок подготовки документов или мотивированного отказа составляет 15 календарных дней. Документы фонда, отнесенные к категории информации, доступ к которой ограничен федеральными законами, по электронной почте не предоставляются.

Информация из Государственного фонда данных предоставляется бесплатно.

Заместитель начальника отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Волгоградской области Нина Александровна Костенко

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Федяшова Евгения Александровна.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru



ОБЯЗЫВАЕТ ЛИ ЗАКОН ПРОВОДИТЬ МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

В последнее время собственников очень беспокоит вопрос о необходимости межевания принадлежащих им земельных участков и о том, можно ли распоряжаться земельным участком в случае, если граница такого земельного участка не установлена.

Управление Росреестра по Волгоградской области считает необходимым повторно разъяснить данный вопрос и в особенности – последствия отсутствия у участка границ, установленных в соответствии с законом.

На сегодняшний день отношения, возникающие при осуществлении государственного кадастрового учета, регулирует Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Ни в названном законе, ни в других нормативных актах нет запрета на распоряжение земельными участками, границы которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Это означает, что никто не может ограничить правообладателей в распоряжении подобными участками.

Вместе с тем, бывают ситуации, когда сведения о местоположении границ земельных участков внесены в ЕГРН с недостаточной точностью, либо отсутствуют (например, у ранее учтенных земельных участков). Отсутствие в ЕГРН сведений о границах порождает конфликтные ситуации и судебные споры между владельцами соседних (смежных) земельных участков.

Приобретая земельный участок без четких границ, будущий собственник вынужден доверять продавцу, у которого свое видение по границе участка. В связи с чем, он несет определенный риск: может оказаться, что постройки, которые вы приобрели вместе с участком и считаете своими, частично или полностью расположены в границах соседнего земельного участка.

В связи с этим, Управление Росреестра по Волгоградской области рекомендует заранее оградить себя от подобных проблем и установить границы участка на местности в координатах.

Дополнительным преимуществом для собственников в случае установления границ станет то, что с момента внесения в ЕГРН сведений о координатах границ земельного участка, информация о нем будет отображаться на таком информационном ресурсе Росреестра как «Публичная кадастровая карта».

Для установления координат границ земельного участка на местности и проведения межевых работ необходимо обратиться к кадастровому инженеру или органы технической инвентаризации. По результатам проведения работ подготавливается межевой план, который должен быть представлен в орган регистрации прав для уточнения границ земельного участка на местности.

Срок оказания такой услуги в Росреестре составляет 5 рабочих дней при подаче документов через органы регистрации, либо 7 рабочих дней при подаче

документов через МФЦ. Государственная пошлина за указанные действия не взимается.

Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения Управления Росреестра по Волгоградской области Панин Юрий Эрленович

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Федяшова Евгения Александровна.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

pressa@voru.ru



Интервью на тему: «Вопросы судебной практики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Об изменениях в судебной практике по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество за 2017 год рассказал заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области ЗЕЛЕНКИН Алексей Николаевич.

Каковы основные изменения в законодательном регулировании вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество произошли в 2017 году?

Необходимо отметить, что с 01.01.2017 вступил в законную силу Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому к полномочиям государственных регистраторов добавлено осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Кроме того, создан Единый государственный реестр недвижимости, который состоит из сведений о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи (записи кадастра недвижимости), и сведений о праве собственности, иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, сведения о его правообладателе, о подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениях прав, обременениях недвижимого имущества и сделках с этим объектом (записи реестра прав на недвижимость).

Нормативное регулирование процедур государственной регистрации прав на недвижимое имущество и ведения Единого государственного реестра недвижимости также изменилось. В 2017 году вступили в законную силу новый Административный регламент по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество (приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278) и новый Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943).

Указанные нормативные акты в целом сохранили основные положения ранее действовавшего законодательного регулирования названных видов деятельности, но при этом содержат достаточно много новых положений.

Изменилось ли количество судебных споров по регистрации прав на недвижимость в 2017 году?

По сравнению с 2016 годом общее количество исков (заявлений) в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, рассмотренных судами в 2017 году с участием Управления, изменилось незначительно.

В 2017 году Управлением принято участие в 2176 таких судебных спорах, что на 5 % больше, чем в 2016 году (2065 споров). При этом наибольшее количество указанных споров рассмотрено с участием Управления в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Сложившаяся практика соответствует разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, указанным в постановлении Пленума № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Так, в пункте 53 постановления Пленума разъяснено, что 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. 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.

Обжаловались ли в судебном порядке действия государственных регистраторов в 2017 году? Если да, то какие?

В прошедшем году действия должностных лиц Управления по государственной регистрации прав на недвижимое имущество обжаловались в 75 случаях, из них:

- в 17 случаях - отказы в государственной регистрации прав;
- в 12 случаях - действия по приостановлению государственной регистрации прав;
- в 2 случаях - действия по возврату документов без рассмотрения;
- в 7 случаях - действия по внесению записей в Единый государственный реестр недвижимости (как правило, записей о регистрации права собственности либо иного вида права на имущество);
- в 14 случаях - действия по погашению записей в Едином государственном реестре недвижимости (таким записям присваивается статус «архивная» или «погашенная» в установленных законодательством случаях);
- в 2 случаях - действия по исправлению ошибок в записях Единого государственного реестра недвижимости;
- в 4 случаях - отказы в предоставлении сведений Единого государственного реестра недвижимости;
- в 17 случаях обжаловались иные действия (как правило, бездействие должностных лиц) по государственной регистрации прав.

В целом, общее количество заявлений (исков) об обжаловании действий в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество увеличилось на 44% по сравнению с 2016 годом.

Признавались ли в 2017 году несоответствующими закону действия должностных лиц Управления по регистрации прав? В чем они выражены?

Действия Управления по государственной регистрации прав на недвижимое имущество в 2017 году признаны судами несоответствующими закону в 3 случаях (в 2016 году также 3 случая).

Учитывая, что в 2017 году Управлением совершено 416 тысяч регистрационных действий, то количество признанных несоответствующих закону действий соответствует 0,0007 %. Это очень незначительное количество, на уровне математической погрешности.

При этом все признанные судами в 2017 году незаконными действия Управления совершены в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», действовавшего до 01.01.2017.

Данные действия выражены в погашении записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (существовавшего до начала ведения Единого государственного реестра недвижимости), а также в отказах в государственной регистрации прав (ограничений прав) на недвижимое имущество.

Какие наиболее актуальные для правоприменительной практики судебные акты в сфере государственной регистрации прав выносились в 2017 году?

Достаточно часто в районах области встречаются ситуации, когда граждане - участники общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения продают свои доли в праве юридическому лицу, не относящемуся к сельскохозяйственной организации, не использующему указанный участок и не являющемуся участником общей долевой собственности. В таких случаях сделка является недействительной и в государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на основании такой сделки должно быть отказано.

Например, в Управление обратилось юридическое лицо с заявлением о государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения на основании договора купли-продажи, заключенного с гражданином.

Государственным регистратором при проведении правовой экспертизы представленных документов установлено, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о правах юридического лица на данный земельный участок, также юридическим лицом не представлены документы, подтверждающие его право покупки доли в праве собственности на земельный участок.

По результатам правовой экспертизы представленных документов государственная регистрация приостановлена, а в дальнейшем принято решение об отказе в государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на земельный участок.

Не согласившись с отказом регистрирующего органа, юридическое лицо обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Суд первой инстанции пришел к выводу о законности отказа в государственной регистрации, в удовлетворении заявленных требований отказал. В обоснование решения судом указано следующее.

Согласно требованиям законодательства в случае государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю вследствие ее продажи одновременно с документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность продажи земельной доли (документ, удостоверяющий право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование земельного участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля). Представление этих документов не требуется, если право собственности лица, приобретающего право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном Законом о регистрации.

В соответствии с подпунктом 4 п. 3 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» продажа земельных долей земель сельскохозяйственного назначения осуществляется на основе принципа преимущественного права покупки доли другими участниками долевой собственности либо использующими этот земельный участок сельскохозяйственными организациями или гражданами - членами крестьянского (фермерского) хозяйства.

Из материалов дела следует, что гражданин, обладая долей в праве общей долевой собственности на земельный участок единого землепользования, заключил договор купли-продажи доли (без выделения земельного участка) с организацией, которая не является пользователем вышеуказанного земельного участка.

В этой связи непредставление заявителем на государственную регистрацию прав документов, подтверждающих возможность приобретения доли в праве на земельный участок покупателем, явилось законным основанием для отказа в государственной регистрации перехода права и регистрации права общей долевой собственности.

Суды апелляционной и кассационной инстанций также согласились, что решение об отказе в государственной регистрации принято в соответствии с нормами действующего законодательства. Нарушений норм законодательства в рамках возложенных на него полномочий не допущено.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Федяшова Евгения Александровна.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru