



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 36-КГ17-8

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

15 ноября 2017 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Хаменкова В.Б.,
судей Горчаковой Е.В. и Корчашкиной Т.Е.
рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Береки Игоря Ивановича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Смоленского областного суда от 17 января 2017 г. вместе с административным делом по административному исковому заявлению Береки И.И. о признании незаконным уведомления от 25 августа 2016 г. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области о приостановлении государственной регистрации и возложении обязанности на административного ответчика произвести государственную регистрацию перехода права собственности на $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на встроенное нежилое помещение.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горчаковой Е.В., возражения на доводы кассационной жалобы представителей Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области Мамоненковой И.Г. и Ефремовой Н.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Береке И.И. на праве собственности принадлежит встроенное нежилое помещение с кадастровым номером [REDACTED] площадью 71,9 кв. м,

расположенное по адресу: [] [] [] []
[] (далее – спорное помещение).

24 августа 2016 г. Берека И.И. продал Барбасову С.А. ½ доли в праве на поименованное помещение, о чём стороны заключили договор купли-продажи, удостоверенный нотариусом, и обратились в уполномоченный орган с заявлением, приложив необходимые документы, о государственной регистрации перехода права.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области (далее – Управление Росреестра по Смоленской области) на основании пункта 1 статьи 19 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей в период возникновения спорных правоотношений; далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) приостановило государственную регистрацию перехода права собственности на названное помещение, указав в письменном уведомлении от 25 августа 2016 г., что отчуждение определённой доли собственником целого (неделимого) объекта не основано на действующем законодательстве, а также на необходимость предоставить дополнительные доказательства наличия основания для проведения государственной регистрации.

Берека И.И., полагая незаконным приостановление государственной регистрации перехода права, обратился в суд с поименованным выше административным иском с заявлением, ссылаясь на отсутствие у регистрирующего органа правовых оснований для принятия такого решения.

Свои требования административный истец обосновал тем, что продал долю в принадлежащем ему и зарегистрированном в установленном порядке праве на имущество, помещение сохранилось как единый объект, его раздел не производился, а истребование у него дополнительных документов противоречит положениям Федерального закона № 122-ФЗ.

Решением Рославльского городского суда Смоленской области от 13 октября 2016 г. административный иск Береки И.И. удовлетворён: уведомление о приостановлении государственной регистрации перехода права на ½ долю в праве собственности на спорное помещение признано незаконным. На Управление Росреестра по Смоленской области возложена обязанность произвести государственную регистрацию перехода права собственности на ½ долю в праве на указанное нежилое помещение на Барбасова С.А.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Смоленского областного суда от 17 января 2017 г. решение суда первой инстанции отменено, Береке И.И. отказано в удовлетворении административного искового заявления.

Определением судьи Смоленского областного суда от 27 марта 2017 г. Береке И.И. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 мая 2017 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 17 августа 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе Береки И.И., поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене апелляционного определения ввиду неправильного применения норм материального права и оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия приходит к следующему.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Судебная коллегия считает, что судом апелляционной инстанций допущено такого характера существенное нарушение норм материального права.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении административного искового заявления, суд апелляционной инстанции, пришёл к заключению о законности приостановления государственной регистрации перехода права, сославшись на то обстоятельство, что представленный договор купли-продажи доли спорного помещения свидетельствует о том, что оно является неделимым, в следствии чего у административного истца, как единоличного собственника, отсутствуют правовые основания для распоряжения долей неделимой вещи путём её отчуждения.

Позиция суда апелляционной инстанции является ошибочной.

Из материалов дела следует, что заключённый между Берекой И.И. и Барбасовым С.А. договор купли-продажи ½ доли в праве собственности на спорное помещение удостоверен нотариусом Рославльского нотариального округа Смоленской области (л.д. 9-10) и сдан на государственную регистрацию в уполномоченный орган.

Основания приобретения права собственности перечислены в статье 218 Гражданского кодекса Российской Федерации и являются общими для любого объекта, в том числе для доли в праве на недвижимое имущество. В силу пункта 2 названной статьи право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом по договору купли-продажи.

Согласно статьи 2 Федерального закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, порядок проведения которой устанавливался на момент возникновения спорных отношений статьёй 13 названного закона.

Федеральный законодатель, включив в государственную регистрацию прав на объекты недвижимости правовую экспертизу документов, в том числе проверку законности сделки, сделал исключение в отношении нотариально удостоверенных сделок (пункт 1 статьи 13 Закона № 122-ФЗ).

Следовательно, государственный регистратор, рассматривая заявление Береки И.И. и Барбасова С.А. о регистрации перехода права собственности, не вправе был давать правовую оценку договору купли-продажи, удостоверенному нотариусом, который законом предусмотрен в качестве основания приобретения права собственности.

Основания для приостановления государственной экспертизы предусмотрены статьёй 19 Федерального закона № 122-ФЗ, ни одно из которых по настоящему делу не выявлено.

Таким образом, у государственного регистратора отсутствовали предусмотренные законом основания для приостановления государственной регистрации права собственности на $\frac{1}{2}$ долю в праве на спорное помещение и решение суда первой инстанции об удовлетворении требований Береки И.И. и признании незаконным уведомления о приостановлении государственной регистрации перехода права на $\frac{1}{2}$ долю в праве собственности на спорное помещение является правильным.

Ссылки государственного регистратора и суда апелляционной инстанции в обосновании своей позиции на статью 244 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащую понятие и основания возникновения общей собственности, которая, по их мнению, не предусматривает возможность продажи единоличным собственником доли в праве собственности на объект недвижимости, являются несостоятельными, поскольку нормы названной статьи такого предписания не содержат.

При таком положении апелляционное определение об отмене судебного акта и принятии нового решения об отказе в удовлетворении административного искового заявления Береки И.И. нельзя признать законным.

Судебная коллегия, установив, что допущенные нарушения норм материального права являются существенными, повлекли принятие незаконного судебного постановления, без отмены которого невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Береки И.И., считает необходимым отменить определение судебной коллегии по

административным делам Смоленского областного суда от 17 января 2017 г., решение суда первой инстанции оставить в силе.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

определение судебной коллегии по административным делам Смоленского областного суда от 17 января 2017 г. отменить.

Решение Рославльского городского суда Смоленской области от 13 октября 2016 г. об удовлетворении административного иска Береки И.И. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи