



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 14-КГ18-14

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

26 сентября 2018 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Зинченко И.Н.
судей Корчашкиной Т.Е. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Гармашова Сергея Васильевича о признании незаконным уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области о приостановлении государственной регистрации права по кассационной жалобе Гармашова С.В. на решение Калачеевского районного суда Воронежской области от 9 июня 2017 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 5 сентября 2017 года, которыми отказано в удовлетворении требований Гармашова С.В.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Гармашов С.В. обратился в суд с административным исковым заявлением о признании незаконным уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (далее – Управление Росреестра) от 24 марта 2017 года № 36/011/062/2017-1133 о приостановлении государственной регистрации перехода права на 1/70 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] из земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием – для

сельскохозяйственного использования, общей площадью 4 359 247 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED].

В обоснование заявленных требований административный истец ссылался на то, что согласно договору купли-продажи от 15 марта 2017 года М [REDACTED] [REDACTED] продала, а он, являясь главой крестьянского (фермерского) хозяйства, приобрел 1/70 долю в праве общей долевой собственности на вышеуказанный земельный участок. Названный договор представлен в Управление Росреестра для государственной регистрации перехода права общей долевой собственности. Уведомлением от 24 марта 2017 года государственная регистрация перехода права приостановлена на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ), поскольку форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а именно – договор купли-продажи составлен в простой письменной форме и не удостоверен нотариально, что противоречит положениям части 1 статьи 42 названного закона.

Решением Калачеевского районного суда Воронежской области от 9 июня 2017 года заявителю отказано в удовлетворении требований.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 5 сентября 2017 года решение Калачеевского районного суда Воронежской области от 9 июня 2017 года оставлено без изменения.

Определением судьи Воронежского областного суда от 21 декабря 2017 года заявителю отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе поданной Гармашовым С.В. ставится вопрос об отмене решения Калачеевского районного суда Воронежской области от 9 июня 2017 года и апелляционного определения судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 5 сентября 2017 года.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 апреля 2018 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 августа 2018 года кассационная жалоба с административным делом передана для рассмотрения по существу в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации не явились. На основании статьи 326 Кодекса

административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит возможным рассмотрение дела в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Такие нарушения допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного административного дела.

Отказывая в удовлетворении заявленных Гармашовым С.В. требований и признавая законным решение Управления Росреестра, суды исходили из того, что между М [] и Гармашовым С.В. заключена сделка по отчуждению доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, образованный при выделе в счет земельных долей, а не сделка по отчуждению доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный в порядке приватизации сельскохозяйственных угодий. Следовательно, в силу положений части 1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ спорная сделка подлежит нотариальному удостоверению.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что указанные выводы судебных инстанций противоречат нормам материального права по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 26 мая 2009 года общим собранием собственников востребованных земельных долей, расположенных в пределах землепользования бывшего колхоза [] района [] области (кадастровый номер []), решено утвердить местоположение земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей.

Собственниками земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [], в том числе и М [] 8 ноября 2010 г. заключено соглашение о выделении земельного участка площадью 4 359 247 кв. м, состоящего из 70 долей, расположенного в [] части квартала [].

Согласно свидетельству о праве на наследство по закону от 15 марта 2017 г. М [] является наследником имущества М [] состоящего из 1/70 доли в праве общей долевой собственности на земельный

участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 4 359 247 кв. м, из земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием—для сельскохозяйственного использования, расположенный по адресу: [REDACTED].

Между М [REDACTED] и главой крестьянского (фермерского) хозяйства Гармашовым С.В. заключен договор купли-продажи от 15 марта 2017 года, согласно условиям которого М [REDACTED] продала Гармашову С.В. 1/70 долю в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок; договор направлен в Управление Росреестра для государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на земельный участок.

Оспариваемым решением административного ответчика от 24 марта 2017 года государственная регистрация перехода права приостановлена, поскольку регистратор пришел к выводу о том, что в данном случае договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения подлежал нотариальному удостоверению.

Между тем, судами, признавшими обоснованность приостановления регистрации перехода права, не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ) указанный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

При этом действие названного закона не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные, дачные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 15 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу данного

федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Положениями части 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ предусмотрено, что сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок по отчуждению земельных долей.

В силу пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных данной статьей, а также статьями 13 и 14 указанного закона.

Статьей 12 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ, а также иными положениями названного закона не предусмотрены какие-либо специальные правила оборота земельных долей, отличные от правил оборота долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Указанным законом также не устанавливаются специальные правила совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, образованный путем выдела доли (долей) в праве общей собственности из земельных участков, переданных в долевую собственность при приватизации.

Таким образом, законодатель уравнивает правовое положение земельных долей и долей в праве общей собственности на земельные участки, образованные путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Исходя из приведенных положений законодательства, земельная доля – это доля в праве общей собственности на любые земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного использования, кроме садовых, огородных, дачных земельных участков, участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства, а также земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, независимо от произведенного в силу приватизации выдела земельного массива из первоначальных земель сельскохозяйственного предприятия.

Категория земель и целевое назначение конкретного земельного участка не изменяется после его выдела из приватизированного имущества сельхозпредприятия; оборот таких участков регулируется положениями

Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ. Доли в праве общей долевой собственности на конкретный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением участков, на которые не распространяется действие названного закона, по своей правовой природе являются земельными долями.

При этом ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни иные нормативные правовые акты не содержат требования о нотариальном удостоверении сделок с долями в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, подпадающие под действие Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ.

Таким образом, если предметом сделки является доля в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, то такие сделки не требуют нотариального удостоверения.

Поскольку в данном случае Гармашов С.В. приобрел 1/70 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного использования, то соответствующая сделка купли-продажи не подлежала обязательному нотариальному удостоверению.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает вывод судов первой и апелляционной инстанций о законности приостановления государственной регистрации права общей долевой собственности, в связи с отсутствием нотариального удостоверения вышеназванной сделки, ошибочным.

Существенные нарушения норм материального права, допущенные судебными инстанциями, повлияли на исход административного дела, в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового судебного акта об удовлетворении административного искового заявления Гармашова С.В.

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

о п р е д е л и л а:

решение Калачеевского районного суда Воронежской области от 9 июня 2017 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 5 сентября 2017 года отменить и принять по делу новое решение об удовлетворении административного искового заявления Гармашова Сергея Васильевича.

Признать незаконным уведомление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской

области от 24 марта 2017 года о приостановлении государственной регистрации права общей долевой собственности на 1/70 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] на основании договора купли-продажи от 15 марта 2017 года, заключенного между М [REDACTED] и Гармашовым Сергеем Васильевичем.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]