



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 6-КАД20-4-К2

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

19 августа 2020 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Зинченко И.Н.
судей Корчашкиной Т.Е. и Горчаковой Е.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Никулиной Ларисы Александровны на решение Рязанского районного суда Рязанской области от 19 июня 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Рязанского областного суда от 4 сентября 2019 г. и кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2020 г. по административному делу № 2а-681/2019 по административному исковому заявлению Никулиной Ларисы Александровны, Никулина Александра Юрьевича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, государственному регистратору Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области о признании незаконным отказа в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве жилья.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е., объяснения представителя административного истца Никулиной Л.А. – Цепулина А.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Никулина Л.А., Никулин А.Ю. обратились в суд с административным иском о признании незаконным отказа Управления Росреестра по Рязанской области в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве жилья. В обоснование заявленных требований ссылались на то, что требование регистрирующего органа о предоставлении нотариально удостоверенного соглашения о разделе общего имущества супругов является незаконным.

Решением Рязанского районного суда Рязанской области от 19 июня 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Рязанского областного суда от 4 сентября 2019 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным определением Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2020 г. состоявшиеся по делу судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной Никулиной Л.А. в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных актов.

В кассационной жалобе Никулина Л.А. указывает на то, что дополнительное соглашение к договору об участии в долевом строительстве жилья не требует нотариального удостоверения. Полагает, что судами неправильно применены нормы действующего законодательства.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 мая 2020 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 июля 2020 года кассационная жалоба Никулиной Л.А. с административным делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Никулин А.Ю., представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились, своих представителей не направили. На основании статьи 326 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации Судебная

коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит возможным рассмотрение дела в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Основанием 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).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на неё, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами при рассмотрении настоящего дела допущены такого рода нарушения.

Судами установлено и подтверждается материалами административного дела, что 16 июня 2014 г. между супругами Никулиными Л.А. и Н.Ю. (участниками) и обществом с ограниченной ответственностью «Имтер» (застройщиком) заключен договор участия в долевом строительстве жилья № 2-8-12, по условиям которого у участников возникло право требования в совместную собственность объекта долевого строительства – 2-х комнатной квартиры № [REDACTED], расположенной на [REDACTED] этаже многоквартирного жилого дома, находящегося на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. 24 июня 2014 г. данный договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Рязанской области.

4 апреля 2015 г. брак между административными истцами прекращен на основании решения мирового судьи от 3 марта 2015 г. 24 августа 2015 г. бывшими супругами Никулиными заключено Соглашение о равенстве долей в праве требования по вышеназванному договору участия в долевом строительстве жилья, доли определены: за Никулиным А.Ю. – в размере 1/2 (одна вторая), за Никулиной Л.А. – в размере 1/2 (одна вторая) (далее – Соглашение об установлении равенства долей от 24 августа 2015 г.).

На основании соглашения от 17 мая 2017 г. о передаче прав и переводе долга по договору участия в долевом строительстве жилья от 16 июня 2014 г. права и обязанности застройщика от общества с ограниченной ответственностью «Имтер» переданы обществу с ограниченной ответственностью Фонд «Центр поддержки предпринимательства – бизнес-инкубатор Рязанского муниципального района».

23 октября 2017 г. между Никулиными Л.А. и А.Ю. и Фондом «Центр поддержки предпринимательства – бизнес-инкубатор Рязанского муниципального района» подписано дополнительное соглашение к договору, по условиям которого стороны договорились внести изменения в пункт 1.3 договора, заменив слова «в совместную собственность» на слова «в общую долевую собственность с определением долей каждого участника по 1/2», а

также заменив слова «совместной собственности» на слова «долевой собственности» (далее – дополнительное соглашение).

14 февраля 2019 г. указанное дополнительное соглашение и соответствующее заявление о его государственной регистрации было сдано подписавшими его сторонами для осуществления государственной регистрации в Территориальный отдел по Рязанской области ГБУ РО «МФЦ Рязанской области». По результатам рассмотрения заявления уведомлением от 25 февраля 2019 г. № КУВД-001/2019-1719718/3 государственная регистрация этого дополнительного соглашения приостановлена сроком до 25 мая 2019 г.

В качестве оснований для приостановления регистрирующий орган указал на непредставление заявителями документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав и на несоответствие формы документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав требованиям законодательства Российской Федерации (часть 1 статьи 33, часть 1 статьи 34, часть 2 статьи 38, часть 1 статьи 41, статья 42 Семейного кодекса Российской Федерации). В уведомлении также было указано, что дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве жилья содержит элементы брачного договора, поскольку установленный законом режим совместной собственности должен измениться на режим общей долевой собственности, то данное соглашение подлежит нотариальному удостоверению. 26 марта 2019 г. Никулиной Л.А. подано заявление о предоставлении дополнительных документов, к которому приобщено Соглашение об установлении равенства долей от 24 августа 2015 г.

Уведомлением от 28 марта 2019 г. № КУВД-001/2019-1719718 государственным регистратором отказано в снятии приостановления государственной регистрации вышеуказанного дополнительного соглашения по основаниям, аналогичным, изложенным в уведомлении о приостановлении от 25 февраля 2019 г., со ссылкой на то, что Соглашение об установлении равенства долей от 24 августа 2015 г. подлежит нотариальному удостоверению.

Уведомлением от 8 мая 2019 г. № КУВД-001/2019-1719718 административным ответчиком отказано в снятии приостановления государственной регистрации дополнительного соглашения по аналогичным основаниям, изложенным в указанном выше уведомлении от 28 марта 2019 г.

Затем уведомлением от 27 мая 2019 г. № КУВД-001/2019-1719718 административный ответчик отказал в государственной регистрации дополнительного соглашения ввиду неустранения причин, препятствующих государственной регистрации данного соглашения.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленного административными истцами требования о признании незаконным указанного решения регистрирующего органа, суд исходил из того, что представленное на регистрацию дополнительное соглашение между

административными истцами и Фондом «Центр поддержки предпринимательства – бизнес-инкубатор Рязанского муниципального района» не соответствует требованиям, установленным нормами действующего законодательства. Суд сославшись, в том числе на положения Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» пришел к выводу о том, что представленное дополнительное соглашение не отражает информацию, необходимую для государственного учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции об обоснованности отказа административного ответчика в регистрации дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве жилья, в связи с непредставлением административными истцами на государственную регистрацию документов, необходимых для оказания данной государственной услуги.

Однако с указанной позицией судебных инстанций согласиться нельзя, ввиду следующего.

В силу пункта 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Согласно части 3 статьи 4 и статьи 17 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ) договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ) государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 14 названного закона основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются: договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с

законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению сторон договора – при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, либо по заявлению представителя указанных лиц, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом (статья 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ).

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 данного Федерального закона (статья 27 Закона № 218-ФЗ).

При этом статья 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ содержит исчерпывающий перечень оснований для приостановления государственной регистрации прав. Одним из оснований для приостановления регистрационных действий является отсутствие документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, а также несоответствие по форме или содержанию документов требованиям законодательства Российской Федерации (пункты 5, 7 части 1 поименованной статьи).

Из материалов дела следует, что дополнительное соглашение, представленное административными истцами в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, было заключено между сторонами договора участия в долевом строительстве жилья, положениями которого определены взаимоотношения участников данного договора, связанные с привлечением денежных средств для создания объекта долевого строительства – 2-комнатной квартиры по указанному выше адресу. По условиям дополнительного соглашения Никулины Л.А. и А.Ю. и Фонд «Центр поддержки предпринимательства – бизнес-инкубатор Рязанского муниципального района» в лице Цепулина А.В. договорились внести изменения в пункт 1.3 договора, заменив слова «в совместную собственность» на слова «в общую долевую собственность с определением долей каждого участника по 1/2», а также заменив слова «совместной собственности» на слова «долевой собственности». Таким образом, стороны указанного договора пришли к соглашению об изменении его условий в названной части, удостоверив его текст своими подписями и документом, подтверждающим полномочия Фонда «Центр поддержки предпринимательства – бизнес-инкубатор Рязанского муниципального района».

Данных о том, что эти требования к оформлению дополнительного соглашения кем-либо из сторон не соблюдены, административным ответчиком не представлено.

Федеральным законодательством не предусмотрено ограничений на регистрацию вновь созданного объекта долевого строительства, в том числе квартиры, в долевую собственность участников этого долевого строительства. В связи с чем указание в дополнительном соглашении на определение конкретных долей при регистрации права собственности на квартиру, как вновь созданного объекта недвижимости по договору долевого строительства, не противоречит действующему законодательству и не нарушает чьих-либо прав и законных интересов и зависит от волеизъявления участников данного долевого строительства.

На основании изложенного довод административного ответчика о том, что представленное на государственную регистрацию дополнительное соглашение к поименованному договору участия в долевом строительстве жилья содержит элементы брачного договора, в связи с чем подлежит нотариальному удостоверению в силу положений Семейного кодекса Российской Федерации, следует признать ошибочным, а отказ в осуществлении действий по государственной регистрации дополнительного соглашения по данному основанию – незаконным. В данном случае подлежали применению нормы законодательства, регулирующие порядок государственной регистрации прав, а не нормы, регулирующие семейные правоотношения.

Таким образом, признавая обоснованным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области в государственной регистрации названного выше дополнительного соглашения судами были допущены существенные нарушения норм материального права, выразившиеся в неправильном их применении, повлиявшие на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов административных истцов, что служит основанием для отмены судебных актов и вынесению нового решения по делу.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Рязанского районного суда Рязанской области от 19 июня 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Рязанского областного суда от 4 сентября 2019 г. и кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2020 г. отменить и принять по делу новое решение.

Признать незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области

от 27 мая 2019 года № КУВД-001/2019-1719718 в осуществлении действий по государственной регистрации дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве жилья на: объект долевого строительства, находящийся по адресу: [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 2-комнатная квартира на [REDACTED] этаже № [REDACTED], площадью 50,72 кв.м.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области повторно рассмотреть вопрос о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве жилья на указанный объект долевого строительства.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]