



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 49-КГ23-15-К6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 ноября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Удальцова Ивана Ивановича к Зайдуллиной Алсу Ульфатовне, Нургалееву Айрату Суфияновичу, Управлению Росреестра по Республике Башкортостан о признании действий Управления Росреестра по Республике Башкортостан незаконными, признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности

по кассационной жалобе Удальцова Ивана Ивановича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 4 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителя Удальцова И.И. – Валеева С.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения

Зайдуллиной А.У., Нургалеева А.С., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Удальцов И.И. обратился в суд с иском к Зайдуллиной А.У., Нургалееву А.С., Управлению Росреестра по Республике Башкортостан о признании действий Управления Росреестра по Республике Башкортостан незаконными, признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности. В обоснование исковых требований истец указал, что 15 декабря 2020 г. выдал на имя Нургалеева А.С. удостоверенную нотариусом доверенность на заключение от имени истца с Зайдуллиной А.У. договора дарения объекта незавершенного строительства площадью 430,4 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED]. Указанная доверенность отменена истцом в установленном законом порядке 25 декабря 2020 г., сведения о ее отмене размещены в реестре нотариальных действий. Однако 12 марта 2021 г. Управлением Росреестра по Республике Башкортостан зарегистрировано право собственности Зайдуллиной А.У. на вышеуказанный объект незавершенного строительства на основании договора дарения, заключенного 2 марта 2021 г. между Нургалеевым А.С. как представителем Удальцова И.И. по доверенности и Зайдуллиной А.У. По мнению истца, сделка по отчуждению данного объекта недвижимости недействительна по тем основаниям, что Нургалеев А.С., зная об отмене доверенности, тем не менее 2 марта 2021 г. заключил новый договор дарения от имени истца с Зайдуллиной А.У., подал документы на его государственную регистрацию. В свою очередь, государственный регистратор ненадлежащим образом провел правовую экспертизу документов, представленных для регистрации перехода права, поскольку на 2 марта 2021 г. обладал сведениями об отмене доверенности.

Решением Кировского районного суда г. Уфы от 21 июня 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 28 сентября 2021 г., отказано в удовлетворении исковых требований Удальцова И.И. к Зайдуллиной А.У., Нургалееву А.С., Управлению Росреестра по Республике Башкортостан о признании действий Управления незаконными,

признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2022 г. решение Кировского районного суда г. Уфы от 21 июня 2021 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 28 сентября 2021 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Кировского районного суда г. Уфы от 18 июня 2022 г. исковые требования Удальцова И.И. удовлетворены. Признаны незаконными действия Управления Росреестра по Республике Башкортостан по государственной регистрации перехода права собственности, совершенные 12 марта 2021 г. по государственной регистрации договора дарения (№ [REDACTED]). Признан недействительным договор дарения от 2 марта 2021 г., заключенный между Нургалеевым А.С., действующим от имени Удальцова И.И., и Зайдуллиной А.У. Аннулирована в Едином государственном реестре прав запись о государственной регистрации права от 12 марта 2021 г. № [REDACTED]. Восстановлена регистрационная запись права собственности от 9 декабря 2017 г. № [REDACTED] в отношении Удальцова И.И.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 4 октября 2022 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2023 г., решение Кировского районного суда г. Уфы от 18 июня 2022 г. отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Удальцовым И.И. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 4 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2023 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 11 июля 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации,

и определением того же судьи от 31 августа 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, нотариально удостоверенной 15 декабря 2020 г. доверенностью Удальцов И.И. уполномочил Нургалеева А.С. подарить Зайдуллиной А.У. объект незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED], принадлежащий истцу на праве собственности.

18 декабря 2020 г. между Нургалеевым А.С., действующим в интересах Удальцова И.И. на основании доверенности, и Зайдуллиной А.У. заключен договор дарения вышеуказанного объекта недвижимости.

18 декабря 2020 г. в Управление Росреестра по Республике Башкортостан сданы документы на государственную регистрацию перехода права на недвижимое имущество, а именно вышеуказанная доверенность от 15 декабря 2020 г., договор дарения от 18 декабря 2020 г., согласие супруги Удальцова И.И. – Шафиковой Г.Г. на совершение дарения.

Распоряжением от 25 декабря 2020 г. истец в установленном законом порядке отменил ранее выданную доверенность от 15 декабря 2020 г., сведения о ее отмене размещены нотариусом в реестре нотариальных действий 25 декабря 2020 г.

25 декабря 2020 г. государственным регистратором прав в ходе проведения правовой экспертизы представленных документов

осуществлена проверка доверенности от 15 декабря 2020 г., реестровый номер [REDACTED], на сайте <https://www.reestr-dover.ru/>, получен результат о том, что сведения об отмене доверенности отсутствуют.

Также 25 декабря 2020 г. государственным регистратором вынесено уведомление о приостановлении государственной регистрации перехода права на объект незавершенного строительства на том основании, что в отношении объекта недвижимости, являющегося предметом договора дарения, на основании судебных постановлений наложены запреты на совершение регистрационных действий, кроме того, в представленном договоре дарения объекта недвижимости отсутствуют сведения о судьбе земельных участков, на которых расположен объект незавершенного строительства.

20 февраля 2021 г. в Управление Росреестра по Республике Башкортостан с целью устранения препятствий в государственной регистрации перехода права на основании договора дарения от 18 декабря 2020 г. Нургалеевым А.С., действующим в интересах истца на основании доверенности от 15 декабря 2020 г., представлен новый договор дарения, заключенный им с Зайдуллиной А.У. 20 февраля 2021 г., который содержал положения о дарении объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

1 марта 2021 г. государственным регистратором вынесено уведомление о неустранении причин приостановления государственной регистрации права.

С целью устранения причин приостановления государственной регистрации права 2 марта 2021 г. в Управление Росреестра по Республике Башкортостан Нургалеевым А.С., действующим в интересах истца на основании доверенности от 15 декабря 2020 г., представлен еще один договор дарения, заключенный им с Зайдуллиной А.У. 2 марта 2021 г., который содержал положения о дарении объекта незавершенного строительства, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], а также представлены судебные постановления о снятии ограничений относительно регистрационных действий по переходу права на объект недвижимости.

12 марта 2021 г. произведена государственная регистрация права собственности Зайдуллиной А.У. на указанный выше объект незавершенного строительства на основании договора дарения от 2 марта 2021 г., заключенного

между ней и Нургалеевым А.С., действующим на основании доверенности в интересах истца. Все регистрационные действия совершались в рамках одного регистрационного дела № [REDACTED].

Разрешая спор и удовлетворяя требования Удальцова И.И. о признании незаконными действий по регистрации перехода права собственности, признании договора дарения от 2 марта 2021 г. недействительным, суд первой инстанции исходил из того, что после отмены истцом 25 декабря 2020 г. в установленном законом порядке доверенности, размещения сведений о ее отмене в реестре нотариальных действий, Нургалеев А.С. не имел полномочий на заключение 2 марта 2021 г. от имени Удальцова И.И. нового договора дарения с Зайдуллиной А.У. в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], а также полномочий на обращение в Управление Росреестра по Республике Башкортостан 20 февраля и 2 марта 2021 г. с целью устранения препятствий для совершения регистрационных действий в отношении указанного объекта.

С выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции, мотивируя несогласие тем, что правовая экспертиза документов, представленных ответчиками 18 декабря 2020 г. в Управление Росреестра по Республике Башкортостан, проводилась государственным регистратором 25 декабря 2020 г. в 10 часов 46 минут, тогда как информация на сайте Федеральной нотариальной палаты об отзыве доверенности появилась 25 декабря 2020 г. в 18 часов. Договор дарения от 2 марта 2021 г. зарегистрирован в рамках одного реестрового дела с договором от 18 декабря 2020 г., а потому у регистратора отсутствовала обязанность для проведения повторной правовой экспертизы документов, представленных Нургалеевым А.С. после 25 декабря 2020 г. и для проверки его полномочий на совершение действий в интересах истца 20 февраля и 2 марта 2021 г.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, установив, что 11 декабря 2020 г. истец выдавал доверенность на имя Нургалиева А.С. и в связи с неправильным указанием фамилии представителя 15 декабря 2020 г. повторно выдал доверенность на имя Нургалеева А.С., пришел к выводу, что со стороны Удальцова И.И. имеется злоупотребление правом, поскольку конклюдентными действиями по выдаче двух доверенностей истец выразил свою действительную волю, направленную

на дарение Зайдуллиной А.У. принадлежащего ему объекта незавершенного строительства. Однако в дальнейшем истец, зная, что документы сданы в регистрирующий орган, совершил действия по отмене доверенности.

Кассационный суд общей юрисдикции оставил апелляционное определение без изменения, указав, что доказательств извещения Нургалеева А.С. и Зайдуллиной А.У. об отмене доверенности Удальцовым И.И. не представлено, чем нарушена лежащая на нем обязанность к добросовестному поведению (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм права выразились в следующем.

Согласно пункту 1 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Пунктом 3 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сделка, которая совершена с нарушением правил, установленных в абзаце первом данного пункта, и на которую представляемый не дал согласия, может быть признана судом недействительной по иску представляемого, если она нарушает его интересы. Нарушение интересов представляемого предполагается, если не доказано иное.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 188 Гражданского кодекса Российской Федерации действие доверенности прекращается вследствие отмены доверенности лицом, выдавшим ее, или одним из лиц, выдавших доверенность совместно.

Как следует из материалов дела, отмена доверенности истцом совершена надлежащим образом посредством подачи заявления нотариусу, который внес сведения об отмене доверенности в реестр нотариальных действий, ведение которого осуществляется в электронной форме на сайте Федеральной нотариальной палаты в соответствии со статьей 34.3 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, сведения

которого доступны неограниченному кругу лиц с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (абзац второй пункта 1 статьи 189 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если третьи лица не извещены об отмене доверенности ранее, они считаются извещенными о совершенной в нотариальной форме отмене доверенности на следующий день после внесения сведений об этом в реестр нотариальных действий, а о совершенной в простой письменной форме отмене доверенности – по истечении одного месяца со дня опубликования таких сведений в официальном издании, в котором опубликовываются сведения о банкротстве (абзац четвертый пункта 1 статьи 189).

Таким образом, с момента публикации сведений об отмене доверенности в реестре нотариальных действий лица считаются извещенными об отмене доверенности (абзац четвертый пункта 1 статьи 189 Гражданского кодекса Российской Федерации), при этом отсутствуют основания для применения положений пункта 2 статьи 189 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что ответчикам не было известно об отмене доверенности.

Указанным положением закона вводится презумпция уведомления об отмене доверенности всех заинтересованных лиц на следующий день после размещения сведений в реестре нотариальных действий, ведение которого осуществляется в электронной форме.

С учетом изложенного вывод суда апелляционной инстанции о том, что ответчики не извещены на момент заключения договора дарения от 2 марта 2021 г. об отмене доверенности, вследствие чего права и обязанности, приобретенные в результате действий лица, полномочия которого прекращены, сохраняют силу для одаряемого, основан на неправильном толковании норм материального права.

В соответствии с пунктом 3 статьи 574 Гражданского кодекса Российской Федерации договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

По правилам части 4 статьи 15 Закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возможно по заявлению представителя лиц, указанных в частях 1–3 данной статьи, при условии наличия у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

С учетом того, что переход права на недвижимое имущество был зарегистрирован на основании договора дарения от 2 марта 2021 г., который был заключен Нургалеевым А.С. как представителем Удальцова И.И. на основании доверенности от 15 декабря 2020 г. и указанный договор и судебные постановления о снятии обременения с объекта недвижимого имущества были сданы Нургалеевым А.С. в Управление Росреестра по Республике Башкортостан также 2 марта 2021 г. на основании вышеуказанной доверенности, которая была отменена 25 декабря 2020 г., выводы апелляционного и кассационного судов о том, что у государственного регистратора не возникла обязанность проверить полномочия представителя на момент совершение указанных юридически значимых действий, которые явились основанием к совершению 12 марта 2021 г. регистрации перехода права собственности на объект незавершенного строительства от истца к Зайдуллиной А.У., также не основаны на законе.

Кроме того, суды апелляционной и кассационной инстанций не учли, что договоры дарения, заключенные 18 декабря 2020 г., 20 февраля 2021 г. и 2 марта 2021 г., не являются идентичными по содержанию, а истец не уполномочивал Нургалеева А.С. на совершение после 25 декабря 2020 г. действий, направленных на заключение нового договора дарения от его имени и регистрацию перехода права на недвижимое имущество.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителя, в связи с чем полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 4 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2023 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 4 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

