



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 9-КАД22-1-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

18 мая 2022 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Приваловской Фаины Арсентьевны на решение Городецкого городского суда Нижегородской области от 14 мая 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Нижегородского областного суда от 25 августа 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16 ноября 2021 г. по административному делу № 2а-760/2021 по административному исковому заявлению Приваловской Фаины Арсентьевны к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области об оспаривании решения о приостановлении государственной регистрации прав.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Приваловская Ф.А. обратилась в суд с административным иском с заявлением об оспаривании уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (далее – Управление Росреестра по Нижегородской области) от 10 декабря 2020 г. № КУВД-001/2020-27061901 о приостановлении государственной регистрации перехода права общей долевой собственности и права общей долевой собственности в отношении объектов недвижимости, а именно: жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████.

Решением Городецкого городского суда Нижегородской области от 14 мая 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Нижегородского областного суда от 25 августа 2021 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16 ноября 2021 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции, с выводами которого согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции, исходил из того, что нотариальное удостоверение сделки, на основании которой административный истец просил совершить регистрационные действия, прямо предусмотрено нормами части 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости).

Между тем судами не учтено следующее.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 1 декабря 2020 г. между Приваловской Ф.А. и Приваловским Д.А. в простой письменной форме заключен договор дарения, согласно которому Приваловская Ф.А. подарила, а Приваловский Д.А. принял в дар 2/9 доли в праве собственности на земельный участок и 7/11 доли в праве собственности на жилой дом, расположенные по адресу: ██████████
██████████

Приваловская Ф.А. и Приваловский Д.А. обратились в Управление Росреестра по Нижегородской области с заявлением о государственной регистрации перехода права общей долевой собственности по указанному договору.

Уведомлением от 10 декабря 2020 г. № КУВД-001/2020-27061901 Управление Росреестра по Нижегородской области, ссылаясь на пункт 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации недвижимости, сообщило административному истцу о приостановлении государственной регистрации прав в отношении указанных объектов недвижимости в связи с тем, что представленный на государственную регистрацию договор дарения не соответствует требованиям действующего законодательства, так как нотариально не удостоверен.

В кассационной жалобе Приваловская Ф.А. просит отменить принятые по делу судебные акты, поскольку оснований для применения к договору дарения требований части 1 статьи 42 Закона о регистрации недвижимости не имеется.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 14 Закона о регистрации недвижимости 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.

Исчерпывающий перечень оснований для приостановления государственной регистрации прав содержится в статье 26 Закона о регистрации недвижимости.

Одним из оснований для приостановления регистрационных действий является несоответствие формы и (или) содержания документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 указанной статьи).

Требования к форме сделки и последствия несоблюдения установленной формы предусмотрены статьями 158–163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно: 1) в случаях, указанных в законе; 2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Частью 1 статьи 42 Закона о регистрации недвижимости (в редакции, действовавшей в период возникновения спорных отношений, до внесения в

нее изменений Федеральным законом от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») предусматривалось, что сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (кроме случая, предусмотренного частью девятой статьи 73 указанного Закона), а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

Глава 32 ГК РФ, регулирующая порядок заключения, форму договоров дарения долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, не содержит указания на обязательное нотариальное удостоверение таких сделок.

Исходя из норм статьи 163 ГК РФ и глав IX–X Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденных постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (далее – Основы законодательства о нотариате), цель нотариального удостоверения сделки, при котором нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона, заключается в проверке ее законности, включая соблюдение прав каждой из сторон (в данном случае – в первую очередь других собственников).

В соответствии со статьей 55 Основ законодательства о нотариате при удостоверении договоров об отчуждении или залоге имущества, права на которое подлежат государственной регистрации (статья 8¹ ГК РФ), нотариус проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему, за исключением случаев, если в соответствии с договором на момент его совершения данное имущество еще не принадлежит этому

лицу, а также отсутствие ограничений прав, обременений имущества или иных обстоятельств, препятствующих совершению этих договоров.

При дарении доли в праве общей долевой собственности остальные участники долевой собственности преимущественного права приобретения отчуждаемой доли не имеют, в связи с чем необходимость совершения нотариальных действий, предполагающих в том числе установление правомочий сторон, разъяснение смысла и значения сделки, проверку действительных намерений сторон и соблюдения права преимущественной покупки доли иных участников долевой собственности, отсутствует.

При таких обстоятельствах в отношении договора дарения долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, когда одаряемый становится единственным собственником объекта недвижимости, правило части 1 статьи 42 Закона о государственной регистрации недвижимости о нотариальном удостоверении не подлежит применению.

Данные обстоятельства судами учтены не были.

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

определила:

решение Городецкого городского суда Нижегородской области от 14 мая 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Нижегородского областного суда от 25 августа 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16 ноября 2021 г. отменить, кассационную жалобу Приваловской Фаины Арсентьевны удовлетворить.

Признать незаконным уведомление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области от 10 декабря 2020 г. № КУВД-001/2020-27061901 о приостановлении государственной регистрации перехода права общей долевой собственности и права общей долевой собственности в отношении объектов недвижимости, а именно: жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED] [REDACTED], и возложить на Управление

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области обязанность возобновить государственную регистрацию перехода прав общей долевой собственности.

Председательствующий

Судьи

