



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ25-32-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Рыженкова А.М. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Юрьевой Валентины Зиновьевны к Умарходжаеву Рауфу Муртазасвичу, Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве о признании права собственности на 1/2 доли квартиры, о возложении обязанности произвести государственную регистрацию перехода права собственности на 1/2 доли квартиры, исключении из наследственной массы 1/2 доли квартиры,

по кассационной жалобе представителя Юрьевой В.З. – Китаевой Ж.Б. на решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 10 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 июня 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителей Юрьевой В.З. – Китаевой Ж.Б., Сирик А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Умарходжаева Р.М. – Бакина А.Е., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Юрьева В.З. обратилась в суд с иском к Умарходжаеву Р.М., Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве о признании права собственности на 1/2 доли квартиры, обязанности произвести государственную регистрацию перехода права собственности на 1/2 доли квартиры, исключении из наследственной массы 1/2 доли квартиры, мотивируя свои требования тем, что с 2004 г. по 8 марта 2022 г. истец состояла в фактических брачных отношениях с Умарходжаевым И.Р., они вместе проживали, вели совместное хозяйство, быт, заботились друг о друге как близкие люди, фактически проживали как семья.

В 2014 году Умарходжаев И.Р. приобрел жилое помещение по адресу:

\_\_\_\_\_.

Истец и Умарходжаев И.Р. большую часть времени проживали на даче истца по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ или в ее квартире по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. Свою квартиру Умарходжаев И.Р. сдавал, полученную арендную плату вкладывал в ведение общего с истцом хозяйства.

08 марта 2022 г. Умарходжаев И.Р. и Юрьева В.З. заключили договор дарения, согласно которому Умарходжаев Р.М. подарил истцу 50 % (то есть 1/2 доли) принадлежащей ему квартиры по названному выше адресу. Договор дарения составлен в простой письменной форме, в нем стороны отметили, что действуют в здравом уме и твердой памяти. В договоре дарения указано, что истец является «гражданской женой» дарителя Умарходжаева Р.М., поскольку он считал истца своей женой.

Договор дарения фактически исполнен сторонами, истец с момента заключения договора пользуется долей в квартире на правах собственности, поддерживает жилое помещение в надлежащем состоянии, оплачивает коммунальные услуги, имеет ключи от квартиры.

В связи со внезапной смертью Умарходжаева И.Р., наступившей 9 апреля 2022 г. после непродолжительной болезни, стороны договора не успели подать в Росреестр документы для регистрации перехода к истцу права собственности на 1/2 доли квартиры.

После смерти Умарходжаева И.Р. истец продолжает осуществлять в отношении нее все права как собственник 1/2 доли: оплачивает квитанции за коммунальные услуги, следит за поддержанием квартиры в надлежащем состоянии.

Наследственное дело к имуществу Умарходжаева И.Р. находится в производстве нотариуса г. Москвы Хальме И.Ю. Наследником Умарходжаева И.Р. по закону является его отец Умарходжаев Р.М.

Действующее законодательство не предусматривает срока, в течение которого стороны договора обязаны обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права на основании заключенного договора. Тем более в данном случае между датой заключения договора и датой смерти дарителя прошло непродолжительное время – один месяц. Нотариального удостоверения данная сделка не требовала, поскольку на момент совершения сделки отчуждаемое имущество находилось в единоличной собственности Умарходжаева И.Р.

Поскольку наследодатель подарил истцу 50 % (1/2 доли) принадлежащей ему квартиры, то эта доля подлежит исключению из наследственной массы Умарходжаева И.Р., а право собственности на нее должно быть признано за истцом.

Решением Кунцевского районного суда г. Москвы от 10 октября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 июня 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 31 марта 2025 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, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм

материального права и (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.

Такие нарушения норм права были допущены судами.

Как усматривается из материалов дела, 8 марта 2022 г. Умарходжаев И.Р. и истец заключили в простой письменной форме договор дарения, согласно которому Умарходжаев И.Р. подарил Юрьевой В.З. долю в размере 50 % (то есть 1/2 доли) в принадлежащей ему по праву собственности квартире, находящейся по адресу: [REDACTED]

9 апреля 2022 г. Умарходжаев И.Р. умер. Его наследником по закону является отец – Умарходжаев Р.М., который в установленный законом срок обратился к нотариусу г. Москвы Хальме И.Ю. с заявлением о принятии наследства.

Разрешая спор, суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для признания права собственности на долю квартиры и государственной регистрации перехода права собственности, равно как и производного требования об исключении доли квартиры из наследственной массы, поскольку спорный договор дарения доли жилого помещения имеет простую письменную форму, между тем такой договор должен быть нотариально удостоверен, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, судебная коллегия согласилась с выводами суда и мотивами, положенными в основу этих выводов, признав довод апелляционной жалобы о том, что договор дарения не подлежал нотариальному удостоверению, поскольку даритель являлся единственным собственником, основанным на неправильном толковании норм материального права, указав, что правило части 1<sup>1</sup> статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» о нотариальном удостоверении не подлежит применению, когда одаряемый становится единственным собственником объекта недвижимости, тогда как в данном случае предметом дарения являлась 1/2 доли в праве.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда и апелляционное определение без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права.

Согласно пункту 1 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Положения, регулирующие требования к форме сделки и последствия несоблюдения установленной формы, содержатся в статьях 158 – 163 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 158 Гражданского кодекса Российской Федерации сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).

На основании пункта 3 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации, если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с законом или соглашением сторон является обязательным, то несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность. Пунктом 2 данной статьи, в котором перечислены случаи, когда нотариальная форма необходима, предусмотрено, что требование о нотариальной форме может быть установлено, в частности, иным федеральным законом.

Пункт 1<sup>1</sup> статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» содержит требование о нотариальной форме для сделок по отчуждению или договоров ипотеки в отношении долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

Наследодателем не осуществлялось отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, поскольку он являлся единственным собственником объекта недвижимости.

Соответственно, общая долевая собственность на объект недвижимости на момент дарения указанной доли отсутствовала, Умарходжаев И.Р. являлся единственным собственником спорного жилого помещения.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 10 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 июня 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 10 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 июня 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи