



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 16-КАД26-4-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

19 августа 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области на решение Ворошиловского районного суда г. Волгограда от 23 декабря 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 октября 2025 г. по материалам истребованного административного дела № 2а-3179/2024 по административному исковому заявлению Леготиной Ольги Алексеевны о признании незаконными уведомлений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., представителя заинтересованного лица – публичного акционерного общества «Сбербанк», действующую по доверенности Суровяткину Н.Е., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Леготина О.А. обратилась в суд с административным исковым заявлением о признании незаконными решений (уведомлений) Управления Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее также – Управление Росреестра по Волгоградской области) от 2 октября 2024 г. № КУВД-001/2024-45411298/1 о приостановлении осуществления государственной регистрации прав по ее заявлениям от 20 сентября 2024 г. и от 17 октября 2024 г. № КУВД-001/2024-45411298/2 о неустранении причин приостановления государственной регистрации прав, о возложении обязанности осуществить государственную регистрацию прав на основании заявления от 20 сентября 2024 г., о взыскании судебных расходов по уплате государственной пошлины в размере 3000 руб.

Решением Ворошиловского районного суда г. Волгограда от 23 декабря 2024 г. заявленные требования удовлетворены частично: признаны незаконными решения (уведомления) Управления Росреестра по Волгоградской области от 2 октября 2024 г. о приостановлении осуществления государственной регистрации прав в части выводов государственного регистратора о наличии предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации) оснований для приостановления государственной регистрации прав, от 17 октября 2024 г. о неустранении причин приостановления государственной регистрации прав; на Управление Росреестра по Волгоградской области возложена обязанность осуществить государственную регистрацию прав по заявлению Леготиной О.А.

С Управления Росреестра по Волгоградской области в пользу Леготиной О.А. взыскано 3000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины. В удовлетворении остальной части административного искового заявления отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Волгоградского областного суда от 7 июля 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 октября 2025 г. указанное апелляционное определение отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной Управлением Росреестра по Волгоградской области в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене решения суда от 23 декабря 2024 г. и кассационного определения от 2 октября 2025 г. и об оставлении в силе апелляционного определения от 7 июля 2025 г.

В обоснование жалобы административный ответчик указывает, что судами при принятии обжалуемых судебных актов неправильно применены нормы материального права, что привело к нарушению охраняемых законом публичных

интересов. Частью 2 статьи 54 Закона о государственной регистрации прямо предусмотрено, что сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению. При этом каких-либо исключений, в том числе в отношении договоров, заключаемых по результатам проведения торгов, действующее законодательство не содержит.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 24 июля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять 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.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что такие основания имеются.

Суд установил, что между публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее – банк) и заемщиками – А [REDACTED] А [REDACTED] 26 марта 2020 г. заключен кредитный договор № 219591. По условиям данного договора банк предоставил названным лицам кредит для приобретения недвижимости. В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору заемщики предоставили в залог банку приобретаемый с использованием кредитных ресурсов объект недвижимости, расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Кроме того, банком заключен договор поручительства с Б [REDACTED] по условиям которого она обязалась отвечать перед банком за исполнение А [REDACTED] и А [REDACTED] всех обязательств по кредитному договору от 26 марта 2020 г. № 219591.

Указанный объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] зарегистрирован 1 апреля 2020 г. на праве общей долевой собственности за А [REDACTED] (7/10 доли), Б [REDACTED] (1/10 доли) и несовершеннолетними Б [REDACTED] (1/10 доли) и Б [REDACTED] (1/10 доли) на основании договора купли-продажи от 26 марта 2020 г.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 11 апреля 2023 г. по делу № А12-5172/2023 Б [] признана банкротом, в отношении которой введена процедура реализации имущества.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 23 мая 2023 г. по делу № А12-7363/2023 признан банкротом А [] в его отношении также введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим К [] в рамках указанной процедуры названное жилое помещение продано на торгах посредством публичного предложения.

Победителем торгов признана Леготина О.А., с которой 17 февраля 2024 г. финансовым управляющим К [] от имени должника А [] заключен договор купли-продажи № 1 и подписан акт приема-передачи.

Леготина О.А. 19 марта 2024 г. обратилась с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру на основании названного договора купли-продажи.

Уведомлением Управления Росреестра по Волгоградской области от 26 марта 2024 г. регистрационные действия приостановлены в связи с тем, что форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, не соответствует требованиям законодательства. В качестве документа-основания для государственной регистрации перехода права заявителем представлен договор купли-продажи от 17 февраля 2024 г. № 1, заключенный по результатам торгов. В связи с тем, что сособственниками квартиры являлись несовершеннолетние дети, то сделка подлежала нотариальному удостоверению.

Управление Росреестра по Волгоградской области уведомлением от 26 июня 2024 г. в совершении государственной регистрации прав Леготиной О.А. отказало.

Леготина О.А. 20 сентября 2024 г. повторно обратилась в Управление Росреестра по Волгоградской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на основании упомянутого выше договора купли-продажи.

Уведомлением государственного регистратора от 2 октября 2024 г. регистрационные действия по заявлению административного истца приостановлены на срок до 8 января 2025 г. по основаниям, предусмотренным пунктами 5, 7 части 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации. Государственным регистратором указано на необходимость нотариального удостоверения договора купли-продажи недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, представления заявителем документа об уплате государственной пошлины в размере 2000 руб.

Леготина О.А. 5 октября 2024 г. представила государственному регистратору документ о доплате государственной пошлины в размере 1000 руб.

Государственным регистратором в уведомлении от 17 октября 2024 г. указано на неустранение причин приостановления государственной регистрации прав в связи с непредставлением нотариально удостоверенного договора купли-продажи.

Не согласившись с уведомлениями Управления Росреестра по Волгоградской области от 2 октября 2024 г. и 17 октября 2024 г., Леготина О.А. обратилась с административным исковым заявлением в суд.

Суд первой инстанции, удовлетворяя административное исковое заявление в части, исходил из того, что отсутствуют основания для предъявления к договору купли-продажи, заключенному финансовым управляющим с победителем торгов, требований к его нотариальной форме. Квартира, которая являлась предметом залога и находилась в общей долевой собственности должника и несовершеннолетних детей, реализована как единый объект недвижимости по одной сделке в рамках процедуры банкротства.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований, поскольку сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) не содержит специальных норм, которыми устанавливаются иные требования к форме такого вида сделок.

Оставляя в силе решение суда первой инстанции, кассационный суд исходил из того, что нотариальное удостоверение сделки в целях выполнения требования части 2 статьи 54 Закона о государственной регистрации предполагается только в отношении тех сделок, в которых стороной договора являются несовершеннолетние лица, отчуждающие свои доли в недвижимом имуществе. При этом у нотариуса отсутствуют полномочия по проверке законности сделок по отчуждению недвижимого имущества, на которое обращено взыскание по решению суда, и в которых сторонами выступают победитель торгов и их организатор (финансовый управляющий).

Между тем судами первой и кассационной инстанций не учтено следующее обстоятельство.

На основании пункта 3 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Согласно положениям статьи 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, 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 (пункт 1).

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 (пункт 2).

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 названной статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (пункт 3).

Частью 2 статьи 54 Закона о государственной регистрации недвижимости прямо предусмотрено, что сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению.

Данная норма не вступает в противоречие с положениями пункта 1 части 1¹ статьи 42 этого закона, согласно которой не подлежат нотариальному удостоверению сделки при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Законодатель, дополняя статью 42 Закона о государственной регистрации частью 1¹ (Федеральный закон от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), не предусмотрел каких-либо изменений в часть 2 статьи 54 закона, в связи с чем часть 2 статьи 54 приобрела характер специальной нормы, регулирующей отдельные отношения, возникающие при отчуждении недвижимого имущества несовершеннолетнего лица.

Также Закон о банкротстве не содержит специальных норм, которыми устанавливаются иные требования к форме сделки или иные последствия ее несоблюдения по сравнению с тем, как соответствующие правила закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации и в части 2 статьи 54 Закона о государственной регистрации.

Сами по себе торги, положенные в основу сделки, представляют собой способ заключения договора, который не влияет на форму сделки.

Определение случаев, при которых обязательно нотариальное удостоверение сделки, отнесено к дискреционным полномочиям законодателя.

Вопреки доводам суда кассационной инстанции реализация ипотечной недвижимости при ненадлежащем исполнении родителями (опекунами) кредитных обязательств может привести к утрате несовершеннолетним единственного жилья, в связи с чем нотариальная проверка соответствия сделки требованиям законодательства по существу направлена на дополнительную защиту прав несовершеннолетних как наиболее слабой стороны, а также на предоставление дополнительных гарантий иным участникам оборота

недвижимости, правообладателями которой выступают лица, не достигшие 18 лет.

При таких обстоятельствах с учетом характера допущенного судами первой и кассационной инстанций существенного нарушения норм материального права принятые ими судебные акты подлежат отмене с оставлением в силе апелляционного определения.

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

определила:

решение Ворошиловского районного суда г. Волгограда от 23 декабря 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 октября 2025 г. отменить и оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Волгоградского областного суда от 7 июля 2025 г.

Председательствующий

Судьи