

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС26-5225

г. Москва

7 августа 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (далее – управление, регистрирующий орган) на решение Арбитражного суда Вологодской области от 16 мая 2025 г., постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 сентября 2025 г., постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 марта 2026 г. по делу № А13-1530/2025,

установил:

финансовый управляющий имуществом Золотарева Романа Валерьевича Мякишкова Юлия Николаевна обратилась с заявлением к управлению о признании незаконным уведомления от 23 октября 2024 г. № КУВД-001/2024-39996591/11 о неустранении причин приостановления государственной регистрации прав; об обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество – квартиру с кадастровым номером 35:12:0103003:86, расположенную по адресу: Вологодская область, г. Харовск, ул. Ветеранов, д. 15, кв. 2 (с учетом уточнений).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Германов Никита Вячеславович, Управление опеки и попечительства Администрации города Вологды, Золотарев Роман Валерьевич, Золотарева Мария Сергеевна, а также несовершеннолетние Золотарев Кирилл Романович и Золотарев Мирон Романович в лице их законного представителя Золотаревой Марии Сергеевны.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 16 мая 2025 г. требования удовлетворены.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд определением от 13 августа 2025 г. перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции. Постановлением апелляционного суда от 15 сентября 2025 г. решение отменено, требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 марта 2026 г. постановление апелляционного суда оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, управление обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на нарушения норм права.

Изучив по материалам истребованного дела изложенные в жалобе доводы и принятые судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу о наличии оснований, предусмотренных пунктом 2 части 7 статьи 291⁶ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), по которым кассационная жалоба вместе с делом могут быть переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Золотареву Р.В., Золотаревой М.С., Золотареву М.Р., Золотареву К.Р. на праве общей долевой собственности в равных долях принадлежит жилое помещение – квартира, площадью 89,4 кв. м с кадастровым номером 35:12:0103003:86, расположенная по адресу: Вологодская область, муниципальный округ Харовский, г. Харовск, ул. Ветеранов, д. 15, кв. 2, приобретенная на основании договора купли-продажи квартиры от 7 декабря 2015 г.

В отношении указанной квартиры управление 11 декабря 2015 г. внесло запись об ипотеке, залогодержателем является публичное акционерное общество «Сбербанк России», залогодателями – Золотарев Р.В., Золотарева М.С., Золотарев М.Р., Золотарев К.Р.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 13 декабря 2021 г. по делу № А13-14409/2021 Золотарев Р.В. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовый управляющий имуществом должника Мякишкова Ю.Н. провела реализацию предмета залога посредством открытых торгов, по результатам которых с победителем торгов Германовым Н.В. заключен договор купли-продажи от 16 августа 2024 г.

Мякишкова Ю.Н. 28 августа 2024 г. обратилась в управление с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру с кадастровым номером 35:12:0103003:86, по результатам рассмотрения которого регистрирующий орган направил заявителю уведомление от 3 сентября 2024 г. № КУВД-001/2024-39996591/9 о приостановлении государственной регистрации прав на основании статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), рекомендовав заявителю обратиться в отдел судебных приставов по вопросу снятия запретов, а также соблюсти требования к форме договора.

Уведомлением от 23 октября 2024 г. № КУВД-001/2024-39996591/11 управление приняло решение о не устранении причин приостановления государственной регистрации прав по причине несоблюдения нотариальной формы сделки.

Решением от 29 ноября 2024 г. регистрирующий орган приостановил государственную регистрацию прав до 29 мая 2025 г. на основании заявления Мантуло И.В., действующей в интересах финансового управляющего Мякишковой Ю.Н.

Мякишкова Ю.Н. оспорила уведомление от 23.10.2024 № КУВД-001/2024-39996591/11 в судебном порядке.

Удовлетворяя заявление, суд апелляционной инстанции руководствовался статьями 8¹, 28, 37, 163, 237 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 60 Семейного кодекса Российской Федерации, статьями 1, 14, 26, 42, 54 Закона о регистрации, статьями 110, 139, 213²⁶ Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьей 20 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» и исходил из того, что в рассматриваемом случае нотариальное оформление сделки не требовалось.

По мнению апелляционного суда, нотариальное удостоверение сделки, в целях выполнения требования части 2 статьи 54 Закона о регистрации,

предполагается только в отношении тех сделок, где стороной договора являются несовершеннолетние лица, отчуждающие свои доли в недвижимом имуществе. В отношении же сделок по отчуждению недвижимого имущества, на которое обращено взыскание по решению суда, в которых сторонами выступают лицо, выигравшее торги, и организатор торгов, полномочия нотариуса по проверке законности этой сделки не распространяются, так как этот порядок регламентирован законом и вытекает из судебного акта.

Суд округа с выводами суда апелляционной инстанции согласился, отметив, что поскольку предметом торгов в ходе процедуры реализации имущества должника и договора купли-продажи являлась квартира, как объект недвижимости, являющийся предметом залога, отчуждаемого в рамках процедуры реализации имущества должника, признанного банкротом, применительно к положениям части 1, 3, 7 статьи 213²⁶ Закона о банкротстве, отсутствие нотариального удостоверения этой сделки с учетом цели такого удостоверения не могло служить препятствием для осуществления регистрационных действий.

Выражая несогласие с принятыми по делу судебными актами, управление ссылается на неправильное применение судами норм материального права.

Заявитель утверждает, что требование о нотариальном удостоверении сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним, установлено специальной нормой – частью 2 статьи 54 Закона о регистрации, которая не содержит каких-либо исключений, в том числе в отношении договоров, заключаемых по результатам проведения торгов.

Также управление полагает, что суды не учли правовую позицию, содержащуюся в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 г., согласно которой при реализации имущества в рамках дела о банкротстве также подлежат применению положения ГК РФ о требованиях к нотариальной форме сделки и последствиях ее несоблюдения.

Приведенные доводы заслуживают внимания, в связи с чем кассационная жалоба вместе с делом подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291⁶ и 291⁹ АПК РФ, судья

определил:

передать кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области

для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 16 сентября 2026 г. в 14 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

В.В. Попов