



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

121260, г. Москва, ул. Поварская, д. 15,
тел.: +7 (495) 690-54-63, <http://vsrf.ru>

№ 11-КАД20-6-К6

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

20 января 2021 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Николаевой О.В. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Палаты имущественных и земельных отношений Агрызского муниципального района Республики Татарстан на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Татарстан от 6 марта 2020 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2020 года по административному делу № 2а-793/2019 по административному исковому заявлению Палаты имущественных и земельных отношений Агрызского муниципального района Республики Татарстан, Шаймухаметова Ильдуса Эрнестовича, Шаймухаметовой Энже Зульфировны к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан об оспаривании решения, обязанности устранить допущенные нарушения.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Шаймухаметов И.Э. и Шаймухаметова Э.З. являются собственниками земельного участка, площадью 780 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] (далее – земельный участок).

Данный земельный участок приобретен Шаймухаметовым И.Э., Шаймухаметовой Э.З. по договору купли-продажи от 8 апреля 2004 года № 08042004, заключенному ими с Б [REDACTED] (продавец), по условиям которого покупатели приобрели право общей долевой собственности на указанный земельный участок по $\frac{1}{2}$ доли в праве за каждым.

20 сентября 2019 года между Шаймухаметовым И.Э., Шаймухаметовой Э.З. и Палатой имущественных отношений Агрызского муниципального района Республики Татарстан заключено соглашение № 24 (далее – соглашение от 20 сентября 2019 года) о перераспределении указанного земельного участка. По условиям этого соглашения в результате перераспределения образуется земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1030 кв. м, право общей долевой собственности (по $\frac{1}{2}$ доли) остается неизменным.

Палата имущественных отношений Агрызского муниципального района Республики Татарстан направила заявление о государственной регистрации права на указанный земельный участок.

По результатам рассмотрения этого заявления уведомлением от 7 октября 2019 года № 16/999/001/2019-267785 сообщено о приостановлении осуществления государственной регистрации права.

В качестве оснований для приостановления орган регистрации прав, ссылаясь на положения пунктов 5 и 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и статей 34, 41, 42 Семейного кодекса Российской Федерации, указал на несоответствие формы документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, требованиям законодательства. Управление Росреестра по Республике Татарстан полагает, что соглашение от 20 сентября 2019 года является смешанным договором, содержащим элементы брачного договора, который требует нотариального удостоверения, поскольку супруги выразили волю на изменение установленного Семейным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации режима общей совместной собственности.

Не согласившись с таким решением, Палата имущественных отношений Агрызского муниципального района Республики Татарстан

и Шаймухаметов И.Э., Шаймухаметова Э.З. обратились в суд.

В обоснование заявленных требований указали, что в результате перераспределения земельного участка изменились его площадь и границы, присвоен новый кадастровый номер, при этом доли собственников в общей долевой собственности остались неизменными – по ½ доли в праве за каждым, следовательно, нотариального удостоверения для данного соглашения не требуется.

Решением Агрызского районного суда Республики Татарстан от 30 октября 2019 года административное исковое заявление удовлетворено; решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Управление Росреестра по Республике Татарстан) от 7 октября 2019 года № 16/999/001/2019-267785 о приостановлении осуществления государственной регистрации права собственности в отношении земельного участка признано незаконным, на Агрызский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан возложена обязанность осуществить государственную регистрацию права общей долевой собственности Шаймухаметова И.Э. и Шаймухаметовой Э.З. на земельный участок.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Татарстан от 6 марта 2020 года, оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2020 года, решение Агрызского районного суда Республики Татарстан от 30 октября 2019 года отменено, принято новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Палата имущественных и земельных отношений Агрызского муниципального района Республики Татарстан просит об отмене апелляционного и кассационного определений и оставлении решения суда первой инстанции в силе.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 октября 2020 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 10 декабря 2020 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда 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 (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела допущены такого рода нарушения.

В соответствии с частями 4, 5 статьи 18, частью 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 указанного закона. К заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы: документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель); документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; иные документы, предусмотренные законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами. При этом истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 данного закона и требованиям принятых в соответствии с этим законом нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, не допускается.

Суд первой инстанции, установив, что в результате перераспределения принадлежащего административным истцам земельного участка изменились его характеристики (площадь, границы и кадастровый номер), а не установленный режим общей долевой собственности и размер долей супругов в праве, условия соглашения не содержат элементов брачного договора, на государственную регистрацию права были представлены все необходимые документы, пришел к выводу о незаконности оспариваемого решения.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении требований, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Республики Татарстан исходила из того, что Шаймухаметов И.Э. и Шаймухаметова Э.З. состоят в браке и на приобретаемое ими имущество распространяется режим общей совместной собственности, установленный статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации. Заключая соглашение от 20 сентября 2019 года, супруги выразили волю на изменение установленного режима собственности, поскольку приобретают вновь образованный объект недвижимости в общую долевую собственность, договор содержит элементы брачного договора. В связи с этим они должны были соблюсти нотариальную форму сделки.

Судебная коллегия по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции признала выводы суда апелляционной инстанции правильными.

С выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Семейный кодекс Российской Федерации устанавливает общее правило о том, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (пункт 1 статьи 34). Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению (пункт 2 статьи 38).

Согласно пункту 1 статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения (статья 40 Семейного кодекса Российской Федерации).

Статьей 41 Семейного кодекса Российской Федерации установлена нотариальная форма брачного договора.

Брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности, установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов (статья 42 Семейного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, закон допускает нахождение у супругов имущества в общей совместной, долевой или раздельной собственности.

Суд апелляционной инстанции посчитал, что приобрести имущество в общую долевую собственность супруги могут с учетом положений статей 34, 38 названного кодекса только в порядке раздела совместно нажитого имущества путем заключения соглашения, которым изменяется режим совместной собственности, устанавливая долевую собственность.

Между тем в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Пункт 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Доли участников общей долевой собственности определяются на основании закона или устанавливаются соглашением ее участников (статья 245 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Супруги Шаймухаметовы приобрели земельный участок по договору купли-продажи от 8 апреля 2004 года в общую долевую собственность по $\frac{1}{2}$ доли в праве за каждым на указанный объект. Права зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, супруги, приобретая имущество в долях, достигли соглашения об установлении именно режима общей долевой собственности, что не противоречит положениям пункта 5 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 38 Семейного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 11⁷ Земельного кодекса Российской Федерации при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных участков прекращается. При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Возникновение и сохранение права собственности на образуемые или измененные земельные участки осуществляются в соответствии со статьями 11⁴ – 11⁷ указанного Кодекса, и в этом случае принятие решений о предоставлении образуемых и измененных земельных участков не требуется (статья 11⁸ Земельного кодекса Российской Федерации).

Анализ приведенных законоположений в их взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что при образовании земельных участков путем перераспределения право собственности на образованный земельный участок переходит в том же объеме, что и в отношении земельного участка, прекратившего существование.

В результате перераспределения принадлежащего административным истцам земельного участка изменились его характеристики (площадь, границы и кадастровый номер), при этом соглашением от 20 сентября 2019 года установленный режим общей долевой собственности на земельный участок (по ½ доли в праве) не изменился, какие-либо имущественные права и обязанности супругов не определились, то есть данное соглашение не содержит элементы брачного договора.

Таким образом, у административного ответчика отсутствовали основания для приостановления осуществления государственной регистрации права.

Изложенное выше свидетельствует о допущенных судами апелляционной и кассационной инстанций существенных нарушениях норм материального права, которые повлияли 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.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежащими отмене, решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Татарстан от 6 марта 2020 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2020 года отменить, решение Агрызского районного суда Республики Татарстан от 30 октября 2019 года оставить в силе;

Председательствующий

Судьи