



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 75-КАД21-1-КЗ

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

17 ноября 2021 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.

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

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по кассационной жалобе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 июня 2020 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 25 ноября 2020 года по административному делу № 2а-127/2020.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а:

29 мая 2019 года арбитражным управляющим Б [] в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене был проведён аукцион по продаже имущества М [] – права общей долевой собственности (доля в праве 1/2) на служебное здание по приёму цветного металла, кадастровый номер [], расположенное по адресу: [], победителем которого признан Н []

1 июня 2019 года между финансовым управляющим М [] Б [] и Н [] в простой письменной форме заключён договор купли-продажи имущества на торгах, согласно которому последний

приобрёл право общей долевой собственности (доля в праве 1/2) на указанное здание.

11 октября 2019 года Н [] обратился в Управление Росреестра по Республике Карелия с заявлением о государственной регистрации за ним приобретённого на торгах права.

Уведомлением Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия от 23 октября 2019 года № КУВД-001/2019-12753224 регистрация права общей долевой собственности в отношении объекта недвижимости была приостановлена по основаниям, предусмотренным пунктами 5, 7, 13 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Приостановление мотивировано тем, что договор купли-продажи нотариально не удостоверен.

Н [] обратился в суд с административным иском с заявлением о признании незаконным этого уведомления, считал, что заключённые в процессе процедуры банкротства на торгах сделки не требуют нотариального удостоверения.

Решением Сортавальского городского суда Республики Карелия от 16 января 2020 года Н [] в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Разрешая вопрос о законности оспариваемого уведомления, Сортавальский городской суд Республики Карелия, руководствуясь частью 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О регистрации недвижимости», пришел к выводу, что решение административного ответчика о приостановлении государственной регистрации прав соответствует статье 26 названного федерального закона.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 июня 2020 года, оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 25 ноября 2020 года, указанное решение отменено, по делу принято новое решение, которым требования Н [] [] удовлетворены, уведомление о приостановлении регистрационных действий признано незаконным с возложением обязанности на государственного регистратора при отсутствии иных оснований для отказа произвести за Н [] испрашиваемую государственную регистрацию права собственности.

Не соглашаясь с выводами суда первой инстанции о необходимости нотариального удостоверения спорного договора и законности приостановления регистрационных действий, судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Республики Карелия, с выводами которой согласился кассационный суд общей юрисдикции, отмечала, что государственная регистрация права на недвижимое имущество представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения,

изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130 – 132, 133¹, 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности, сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения (часть 6 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Согласно пункту 3 части 1 статьи 29 названного закона государственная регистрация прав включает в себя в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В силу статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 в случаях, указанных в законе (подпункт 1 пункта 2 статьи 163).

Согласно правовой позиции, сформулированной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2020 года №382-О, содержащееся в пункте 1 статьи 163 Гражданского кодекса положение, рассматриваемое в системной взаимосвязи с нормами действующего законодательства, в частности со статьёй 54 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, предусматривающей, что 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, отвечает целям обеспечения стабильности гражданского оборота, направлено на защиту интересов сторон нотариально удостоверяемого договора.

В соответствии со статьёй 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате при удостоверении договоров об отчуждении или залоге имущества, права на которое подлежат государственной регистрации

(статья 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации), 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.

Частью 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что сделки по отчуждению 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 19 статьи 7³ указанного Закона), а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

Основания и порядок реализации имущества должника при введении конкурсного производства предусмотрены статьями 110, 111, 139 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Порядок проведения торгов и заключения договора по его результатам определен статьями 447, 448 ГК РФ.

В частности, согласно части 3 статьи 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» недвижимое имущество подлежит продаже на торгах, проводимых в электронной форме. Специальная норма, закрепляющая необходимость нотариального удостоверения заключённой на торгах сделки по продаже доли в праве собственности на недвижимое имущество, в данном Федеральном законе отсутствует.

Согласно пункту 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Требования действующего законодательства по нотариальному удостоверению договора при продаже доли в праве, по существу, направлены

на проверку соблюдения преимущественного права покупки иных участников долевой собственности, которое с учетом особенностей заключения настоящего договора по результатам торгов по реализации имущества лица, признанного банкротом, регламентированных специальными нормами законодательства о несостоятельности, в спорной ситуации неприменимо.

В определении от 21 апреля 2011 года № 569-О-О Конституционный Суд Российской Федерации указал, что в соответствии с пунктом 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности не наделяются правом преимущественной покупки этой доли. Такое регулирование соответствует правовой природе публичных торгов, предполагающей предоставление их участникам равных возможностей в приобретении имущества или прав.

При таких обстоятельствах необходимость совершения в отношении данного договора нотариальных действий, предполагающих в том числе установление правомочий сторон, разъяснение смысла и значения сделки, проверку действительных намерений сторон и соблюдения права преимущественной покупки доли, лишена правового смысла.

Основания и последствия признания торгов недействительными определены статьёй 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно пункту 2 которой признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключённого с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьёй 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Следовательно, проведённые торги и заключённый по их итогам договор образуют единый юридический состав. Признание договора недействительным без признания недействительными торгов невозможно.

В пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2010 года № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснено, что признание торгов недействительными до завершения дела о банкротстве подлежит предъявлению в рамках дела о банкротстве, то есть арбитражным судом.

Проведённые торги, по итогам которых был заключен договор купли-продажи имущества, недействительными не признаны. В этой связи констатация административным ответчиком ничтожности договора купли-продажи находится вне пределов предоставленных ему полномочий.

В свою очередь, нотариус также фактически лишён возможности проверить законность проведения торгов, выявить допущение при проведении торгов нарушений, дать оценку тому, являются ли такие нарушения существенными, повлияли ли они на результат торгов, и, как следствие, объявить торги недействительными, применить последствия их недействительности и отказать в нотариальном удостоверении договора, который он посчитал недействительным.

Подтверждает данный вывод и содержание пункта 40 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости», прямо исключающее возможность отказа в кадастровом учёте и государственной регистрации прав в случае непредоставления не являющимся сособственником покупателя доли в праве общей собственности документов, подтверждающих отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, при ее приобретении на публичных торгах.

В кассационной жалобе, адресованной в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации, Управлением Росреестра по Республике Карелия поставлен вопрос о её передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации на предмет отмены апелляционного определения судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 июня 2020 года и кассационного определения судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 25 ноября 2020 года как основанных на неверном толковании норм материального права, что повлияло на исход административного дела.

Суть доводов сводится к тому, что приостановление регистрационных действий является правомерным, поскольку сделки по реализации имущества на торгах в рамках дела о банкротстве не входят в перечень исключений, не требующих нотариального удостоверения, предусмотренных статьёй 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с последующими изменениями).

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Нефёдова О.Н. от 4 марта 2021 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 июня 2021 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия полагает, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных актов в порядке статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Как видно из характера и предмета спора, для правильного рассмотрения и разрешения настоящего дела имеет юридическое значение исследование вопроса о том, подлежат ли применению правила о требованиях к нотариальной сделке и последствиях её несоблюдения к сделкам с долями в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемым на торгах в конкурсном производстве в рамках дела о банкротстве.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020), утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 года, по данному вопросу разъяснено, что

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

В соответствии с пунктом 3 статьи 163 Кодекса, если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с законом или соглашением сторон является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечёт её ничтожность.

Пункт 2 статьи 163 Кодекса, в котором перечислены случаи, когда нотариальная форма необходима, также указывает, что требование о нотариальной форме может быть установлено, в частности, иным федеральным законом.

Пункт 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 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.

Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» регулирует порядок обращения взыскания на имущество должника в рамках дела о банкротстве путём реализации соответствующего имущества на торгах, но при этом не содержит специальных норм, которыми устанавливались бы иные требования к форме сделки или иные последствия её несоблюдения по сравнению с тем, как соответствующие правила закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации и в приведённой норме Закона о регистрации недвижимости. Соответственно, при реализации имущества в рамках дела о банкротстве положения Гражданского кодекса Российской Федерации о требованиях к нотариальной форме сделки и последствиях её несоблюдения также подлежат применению.

На основании изложенного обжалуемые судебные акты подлежат отмене с оставлением в силе решения Сортавальского городского суда Республики Карелия от 16 января 2020 года.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а :

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 июня 2020 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 25 ноября 2020 года отменить, решение Сортавальского городского суда Республики Карелия от 16 января 2020 года оставить в силе.

Председательствующий

Судьи