



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 88-КАД22-6-К8

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

21 декабря 2022 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 с использованием систем видеоконференц-связи кассационную жалобу Леймана Максима Олеговича на решение Ленинского районного суда г. Томска от 26 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Томского областного суда от 15 апреля 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июня 2022 г. по административному делу № 2а-249/2022 по административному иску Леймана М.О. о признании решения Управления Росреестра по Томской области об отказе в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество незаконным, о возложении обязанности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., возражения на доводы кассационной жалобы представителя Управления Росреестра по Томской области Стрельцовой С.В., государственного регистратора Колясниковой Т.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

решением Управления Росреестра по Томской области от 21 мая 2021 г. № КУВД-001/2021-18539492 государственная регистрация перехода права общей долевой собственности (доля в праве 2/3), права общей долевой собственности (доля в праве 2/3) на объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] приостановлена по основаниям, установленным пунктами 7, 13 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», поскольку не соблюдена нотариальная форма договора дарения доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, предусмотренная частью 1¹ статьи 42 указанного федерального закона. Лейману М.О. рекомендовано в срок до 23 августа 2021 г. представить нотариально удостоверенный договор дарения недвижимого имущества от 7 мая 2021 г.

Решением Управления Росреестра по Томской области от 23 августа 2021 г. № КУВД-001/2021-18539492/4 в связи с неустранимостью причин, препятствующих осуществлению государственной регистрации прав, Лейману М.О. отказано в осуществлении такой регистрации.

Лейман М.О. обратился в суд с административным иском о признании незаконным указанного выше отказа в государственной регистрации права, ссылаясь на то, что нотариального удостоверения договора дарения доли в праве общей собственности на недвижимое имущество не требуется.

Решением Ленинского районного суда г. Томска от 26 января 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Томского областного суда от 15 апреля 2022 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июня 2022 г., в удовлетворении административного иска отказано.

Принимая данное решение, суды исходили из того, что поскольку Лейманом М.О. совершена сделка по отчуждению доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, то она, в силу положений части 1¹ статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», подлежит обязательному нотариальному удостоверению, несоблюдение данной формы сделки влечет ее ничтожность.

В кассационной жалобе Леймана М.О., поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене принятых по делу судебных актов, как постановленных с нарушением норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 8 сентября 2022 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 декабря 2022 г. кассационная жалоба с делом переданы 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, возражений на нее, Судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются: договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки. Исчерпывающий перечень оснований для приостановления государственной регистрации прав содержится в статье 26 названного федерального закона.

Основаниями для приостановления регистрационных действий являются: несоответствие формы и (или) содержания документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, требованиям законодательства Российской Федерации; сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной (пункты 7, 13 части 1 указанной статьи).

Требования к форме сделки и последствия несоблюдения установленной формы предусмотрены статьями 158–163 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариальное удостоверение сделок обязательно: в случаях, указанных в законе; в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Частью 1¹ статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции, действовавшей в период возникновения спорных отношений) предусмотрено, что сделки по отчуждению или договоры ипотеки 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 долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; 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 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (за исключением случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7³ указанного закона); договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями; сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Глава 32 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующая порядок заключения, форму договоров дарения долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, не содержит указания на обязательное нотариальное удостоверение таких сделок.

Исходя из норм статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации и глав IX, X Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденных постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 11 февраля 1993 г. № 4462-1, цель нотариального удостоверения сделки, при которой 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, заключается в проверке ее законности, включая соблюдение прав каждой из сторон (в данном случае в первую очередь других собственников).

В соответствии со статьей 55 Основ законодательства о нотариате при удостоверении договоров об отчуждении или залоге имущества, права на которое подлежат государственной регистрации (статья 8¹ ГК РФ), 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.

При дарении доли в праве общей долевой собственности остальные участники долевой собственности преимущественного права приобретения отчуждаемой доли не имеют, в связи с чем необходимость совершения нотариальных действий, предполагающих в том числе установление правомочий сторон, разъяснение смысла и значения сделки, проверку действительных намерений сторон и соблюдения права преимущественной покупки доли иных участников долевой собственности, отсутствует.

Из материалов дела усматривается, что объект недвижимости — квартира с кадастровым номером [REDACTED] — находится в общей долевой собственности Лейман Н.Г. (1/3 доли) и Леймана М.О. (2/3 доли); по договору дарения от 7 мая 2021 г. Лейман Н.Г. переходит право собственности на 2/3 доли Леймана М.О., то есть одаряемая становится единственным собственником объекта недвижимости.

При таких обстоятельствах в отношении договора дарения долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, когда одаряемый становится единственным собственником объекта недвижимости, правило о нотариальном удостоверении сделки, предусмотренное частью 1¹ статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», не подлежит применению.

С учетом того, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход рассмотрения административного дела, принятые ими судебные акты подлежат отмене.

Руководствуясь статьями 327, 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационную жалобу Леймана Максима Олеговича удовлетворить, решение Ленинского районного суда г. Томска от 26 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Томского областного суда от 15 апреля 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июня 2022 г. отменить.

Признать незаконным решение Управления Росреестра по Томской области об отказе в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество от 23 августа 2021 г. № КУВД-001/2021-18539492/4.

Возложить на Управление Росреестра по Томской области обязанность произвести государственную регистрацию перехода права общей долевой собственности (доля в праве 2/3), права общей долевой собственности (доля в праве 2/3) на объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] по договору дарения недвижимого имущества от 7 мая 2021 г., заключенному Лейманом М.О. с Лейман Н.Г.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]