



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 46-КАД23-10-К6

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

25 октября 2023 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области на решение Промышленного районного суда г. Самары от 12 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Самарского областного суда от 3 июня 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 4 октября 2022 г. по делу № 2а-228/2022 по административному исковому заявлению Мещерякова Владимира Александровича о признании незаконными уведомлений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области о приостановлении осуществления государственной регистрации права собственности на земельные участки и о возложении на административного ответчика обязанности совершить определенные действия.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области Федоровой Ю.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мещеряков В.А. обратился в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее –

Управление Росреестра по Волгоградской области) с заявлениями от 2 сентября 2021 г. об осуществлении государственной регистрации права на 2/108 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства) и на 1/8 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства). К заявлению Мещеряковым В.А. приложены следующие документы:

– договоры купли-продажи земельных долей от 26 января 2021 г., заключенные между Мещеряковым В.А. и Т [REDACTED] в лице финансового управляющего Г [REDACTED]

– акты приема-передачи земельных долей от 24 февраля 2021 г.;

– копия решения Арбитражного суда Волгоградской области от 11 февраля 2020 г. по делу № А12-46237/2019, в соответствии с которым Т [REDACTED] признана несостоятельной (банкротом);

– копия определения Арбитражного суда Волгоградской области от 24 сентября 2020 г. по делу № А12-46237/2019 об утверждении порядка реализации имущества Т [REDACTED] на электронной торговой площадке, в том числе путем продажи с открытых торгов 2/108 доли в праве собственности земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и 1/8 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED];

– копии протоколов о результатах проведения торгов от 15 декабря 2020 г. № 71074 и 71075, согласно которым торги признаны несостоявшимися, к участию в торгах допущен только один участник – Мещеряков В.А.;

– квитанции об уплате государственной пошлины.

Уведомлениями от 16 сентября 2021 г. № КУВД-001/2021-36541836 и КУВД-001/2021-36541718 осуществление государственной регистрации права приостановлено. В целях устранения причин приостановления государственной регистрации прав Управление Росреестра по Волгоградской области предложило представить документы, подтверждающие, что покупатель земельных долей является участником общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], поскольку оборот земельных долей регулируется специальными нормами статей 12–14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее также – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения), которые предусматривают возможность реализации земельных долей без выделения земельного участка только другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Считая данные уведомления незаконными, Мещеряков В.А. обратился в суд с административным иском.

Решением Промышленного районного суда г. Самары от 12 января 2022 г. административное исковое заявление удовлетворено. На Управление Росреестра по Волгоградской области возложена обязанность осуществить государственную регистрацию права долевой собственности на указанные земельные участки на основании заявлений участников договоров купли-продажи земельных участков от 26 января 2021 г. и приложенных к ним документов.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Самарского областного суда от 3 июня 2022 г. решение Промышленного районного суда г. Самары от 12 января 2022 г. оставлено без изменения в части признания незаконными уведомлений. В части возложения на Управление Росреестра по Волгоградской области обязанности осуществить государственную регистрацию права долевой собственности на указанные земельные участки решение суда отменено, и принято новое решение об отказе в удовлетворении требований в этой части.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 4 октября 2022 г. решение Промышленного районного суда г. Самары от 12 января 2022 г. в неотмененной части и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Самарского областного суда от 3 июня 2022 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление Росреестра по Волгоградской области, полагая, что судами допущены существенные нарушения норм материального права, просит отменить судебные акты и принять новое решение об отказе в удовлетворении административного иска.

Признавая уведомления незаконными, суды исходили из того, что подлежат применению нормы Закона о банкротстве, поскольку данный федеральный закон в рамках реализации имущества гражданина, признанного несостоятельным (банкротом), не устанавливает ограничений относительно продажи имущества должника, находящегося в общей собственности, и такое имущество реализуется исключительно на торгах в целях продажи имущества должника по наиболее высокой цене и, таким образом, максимального удовлетворения требований кредиторов.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

Согласно абзацу второму статьи 110 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая

наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. В этом случае продажа предприятия осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения установлены в статье 47 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации).

Так, согласно части 2 статьи 47 Закона о государственной регистрации в случае государственной регистрации перехода права на земельную долю вследствие ее продажи одновременно с документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность продажи земельной доли и указанные в части 3 этой статьи. Представление этих документов не требуется, если право общей долевой собственности на данный земельный участок лица, приобретающего право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном поименованным федеральным законом.

Названные требования Закона о государственной регистрации направлены на реализацию Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и соблюдение прав иных участников долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения.

В частности, часть 1 статьи 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения предусматривает, что к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных статьей 12, а также статьями 13 и 14 названного закона.

Исходя из норм части 1 статьи 12, части 1 статьи 13 и части 1 статьи 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе продать ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли в порядке,

установленном статьями 13 и 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Как установлено судом, число участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], и на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] превышает пять, документы, подтверждающие, что Мещеряков В.А. является участником долевой собственности на указанные земельные участки либо их арендатором, то есть лицом, имеющим право на приобретение земельных долей, на государственную регистрацию прав не представлены, следовательно, при проведении правовой экспертизы государственный регистратор прав пришел к правомерному выводу о наличии причин, препятствующих осуществлению государственной регистрации.

Каких-либо сведений о совершении финансовым управляющим соответствующих действий в рамках реализации имущества должника – физического лица до выставления на открытые торги земельной доли не представлено.

С учетом изложенного решения Управления Росреестра по Волгоградской области о приостановлении государственной регистрации права собственности на земельные участки соответствуют пункту 5 части 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации.

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

определила:

решение Промышленного районного суда г. Самары от 12 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Самарского областного суда от 3 июня 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 4 октября 2022 г. отменить.

В удовлетворении административного искового заявления Мещерякова Владимира Александровича о признании незаконными уведомлений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области от 16 сентября 2021 г. № КУВД-001/2021-36541836 и КУВД-001/2021-36541718 о приостановлении осуществления государственной регистрации права собственности на земельные участки и о возложении на административного ответчика обязанности совершить определенные действия отказать.

Председательствующий

Судьи