ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
(Управление Росреестра
по Красноярскому краю)

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021
тел. (391) 22-65-601
e-mail: 24_upr@rosreestr.ru; kras@r24.rosreestr.ru

_____№_____

на № _____от_____

Руководителям саморегулируемых организаций арбитражных управляющих

(по списку)

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее – Управление) информирует Вас о следующей позиции, касающейся формы договора купли-продажи объекта недвижимости, заключенного в рамках реализации имущества на торгах в связи банкротством правообладателя-гражданина, если сособственником отчуждаемого объекта является несовершеннолетний.

Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Согласно положениям статьи 163 ГК РФ:

- 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: 1) в случаях, указанных в законе; 2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась (пункт 2).

- если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 названной статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (пункт 3).

Частью 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон

№ 218-ФЗ) прямо предусмотрено, что сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению.

При этом, согласно позиции, изложенной в Кассационном определении Верховного Суда РФ от 19.08.2026 № 16-КАД26-4-К4, Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не содержит специальных норм, которыми устанавливаются иные требования к форме сделки или иные последствия ее несоблюдения по сравнению с тем, как соответствующие правила закреплены в Гражданском кодексе РФ и в части 2 статьи 54 Федерального закона № 218-ФЗ.

Сами по себе торги, положенные в основу сделки, представляют собой способ заключения договора, который не влияет на форму сделки, а реализация ипотечной недвижимости при ненадлежащем исполнении родителями (опекунами) кредитных обязательств может привести к утрате несовершеннолетним единственного жилья, в связи с чем нотариальная проверка соответствия сделки требованиям законодательства по существу направлена на дополнительную защиту прав несовершеннолетних как наиболее слабой стороны, а также на предоставление дополнительных гарантий иным участникам оборота недвижимости, правообладателями которой выступают лица, не достигшие 18 лет.

В связи с изложенным информируем Вас о том, что, в случае представления на государственную регистрацию договора купли-продажи, совершенного в простой письменной форме в рамках реализации имущества на торгах в связи банкротством правообладателя, если сособственником объекта недвижимости является несовершеннолетний, Управлением будет приниматься решение о приостановлении государственной регистрации права, возникающего на основании такого договора, по пункту 13 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ (сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной).

Руководитель Управления Т.В. Голдобина

Павелкина Алина Юрьевна
т. (391) 226-56-15