

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС26-5225

г. Москва

17 сентября 2026 г.

Дело № А13-1530/2025

Резолютивная часть определения объявлена 16 сентября 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 17 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Попова В.В.,

судей Антоновой М.К., Якимова А.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В.,

при участии представителя финансового управляющего имуществом Золотарева Романа Валерьевича Мякишковой Юлии Николаевны – Кузнецовой Д.П. (доверенность от 28 января 2025 г. № 74 АА 7068845), представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области – Комиссаровой А.В. (доверенность от 4 сентября 2026 г. № 27),

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием системы веб-конференции кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (далее – управление) на решение Арбитражного суда Вологодской области от 16 мая 2025 г., постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 сентября 2025 г., постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 марта 2026 г. по делу № А13-1530/2025.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

финансовый управляющий имуществом Золотарева Романа Валерьевича Мякишкова Юлия Николаевна обратилась с заявлением к управлению о признании незаконным уведомления от 23 октября 2024 г. № КУВД-001/2024-39996591/11 о неустранении причин приостановления государственной регистрации прав; об обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество – квартиру с кадастровым номером 35:12:0103003:86, расположенную по адресу: Вологодская область, г. Харовск, ул. Ветеранов, д. 15, кв. 2 (с учетом уточнений).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Германов Никита Вячеславович, Управление опеки и попечительства Администрации города Вологды (далее – орган опеки), Золотарев Роман Валерьевич, Золотарева Мария Сергеевна, а также несовершеннолетние Золотарев Кирилл Романович и Золотарев Мирон Романович в лице их законного представителя Золотаревой Марии Сергеевны.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 16 мая 2025 г. требования удовлетворены.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд определением от 13 августа 2025 г. перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции.

Постановлением апелляционного суда от 15 сентября 2025 г. решение отменено, требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 марта 2026 г. постановление апелляционного суда оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, управление обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на нарушения норм права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В. от 7 августа 2026 г. кассационная жалоба управления вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Мякишкова Ю.Н. в отзыве на кассационную жалобу просила оставить ее без удовлетворения.

От органа опеки поступило заявление о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя.

В судебном заседании представитель управления поддержал доводы жалобы, а представитель Мякишковой Ю.Н. возражал против ее удовлетворения.

Иные участвующие в деле лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в Верховный Суд Российской Федерации не направили, что в силу части 2 статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Проверив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, Судебная коллегия пришла к выводу о наличии оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Золотареву Р.В., Золотаревой М.С., а также несовершеннолетним Золотареву М.Р., Золотареву К.Р. на праве общей долевой собственности в равных долях принадлежит жилое помещение – квартира, площадью 89,4 кв. м с кадастровым номером 35:12:0103003:86, расположенная по адресу: Вологодская область, муниципальный округ Харовский, г. Харовск, ул. Ветеранов, д. 15, кв. 2, приобретенная на основании договора купли-продажи квартиры от 7 декабря 2015 г.

В отношении указанной квартиры управление 11 декабря 2015 г. внесло запись об ипотеке, залогодержателем является публичное акционерное общество «Сбербанк России», залогодателями – Золотарев Р.В., Золотарева М.С., несовершеннолетние Золотарев М.Р., Золотарев К.Р.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 13 декабря 2021 г. по делу № А13-14409/2021 Золотарев Р.В. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовый управляющий имуществом должника Мякишкова Ю.Н. провела реализацию предмета залога посредством открытых торгов, по результатам которых с победителем торгов Германовым Н.В. заключен договор купли-продажи от 16 августа 2024 г.

Мякишкова Ю.Н. 28 августа 2024 г. обратилась в управление с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру с кадастровым номером 35:12:0103003:86, по результатам рассмотрения которого регистрирующий орган направил заявителю

уведомление от 3 сентября 2024 г. № КУВД-001/2024-39996591/9 о приостановлении государственной регистрации прав на основании статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), рекомендовав заявителю обратиться в отдел судебных приставов по вопросу снятия запретов, а также соблюсти требования к форме договора.

Уведомлением от 23 октября 2024 г. № КУВД-001/2024-39996591/11 управление сообщило о не устранении причин приостановления государственной регистрации прав по причине несоблюдения нотариальной формы сделки.

Решением от 29 ноября 2024 г. регистрирующий орган приостановил государственную регистрацию прав до 29 мая 2025 г. на основании заявления Мантуло И.В., действующей в интересах финансового управляющего Мякишковой Ю.Н.

Мякишкова Ю.Н. оспорила уведомление от 23 октября 2024 г. № КУВД-001/2024-39996591/11 в судебном порядке.

Удовлетворяя заявление, суд апелляционной инстанции руководствовался статьями 8¹, 28, 37, 163, 237 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьей 60 Семейного кодекса Российской Федерации, статьями 1, 14, 26, 42, 54 Закона о регистрации, статьями 110, 139, 213²⁶ Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьей 20 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» и исходил из того, что в рассматриваемом случае нотариальное оформление сделки не требовалось.

По мнению апелляционного суда, нотариальное удостоверение сделки в целях выполнения требования части 2 статьи 54 Закона о регистрации предполагается только в отношении тех сделок, где стороной договора являются несовершеннолетние лица, отчуждающие свои доли в недвижимом имуществе. В отношении же сделок по отчуждению недвижимого имущества, на которое обращено взыскание по решению суда, в которых сторонами выступают лицо, выигравшее торги, и организатор торгов, полномочия нотариуса по проверке законности этой сделки не распространяются, так как этот порядок регламентирован законом и вытекает из судебного акта.

Суд округа с выводами суда апелляционной инстанции согласился, отметив, что поскольку предметом торгов в ходе процедуры реализации имущества должника и договора купли-продажи являлась квартира, как объект недвижимости, являющийся предметом залога, отчуждаемого в рамках процедуры реализации имущества должника, признанного банкротом,

применительно к положениям части 1, 3, 7 статьи 213²⁶ Закона о банкротстве, отсутствие нотариального удостоверения этой сделки с учетом цели такого удостоверения не могло служить препятствием для осуществления регистрационных действий.

Между тем суды не учли следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

При рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (часть 4 статьи 200 АПК РФ).

На основании пункта 3 статьи 8¹ 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 статье 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.

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.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 названной статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Частью 2 статьи 54 Закона о регистрации прямо предусмотрено, что сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению.

Данная норма является специальной нормой права, регулирующей отдельные отношения, возникающие при отчуждении недвижимого имущества несовершеннолетнего лица, и не вступает в противоречие с положениями пункта 1 части 1¹ статьи 42 Закона о регистрации, согласно которым не подлежат нотариальному удостоверению сделки при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Дополняя статью 42 Закона о регистрации частью 1¹, законодатель не предусмотрел каких-либо изменений в часть 2 статьи 54 Закона о регистрации.

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.

Также Закон о 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 ГК РФ и в части 2 статьи 54 Закона о регистрации к сделкам по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 г.).

Само по себе обстоятельство заключения договора купли-продажи по результатам торгов не влияет на форму сделки и последствия ее несоблюдения.

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 19 августа 2026 г. № 16-КАД26-4-К4.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

При изложенных обстоятельствах оспариваемое уведомление управления, мотивированное отсутствием нотариальной формы сделки, соответствует закону и не нарушает права и законные интересы Мякишковой Ю.Н.

Допущенные судами нарушения норм материального права повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем обжалованные судебные акты на основании части 1 статьи 291¹⁴ АПК РФ следует отменить, а в удовлетворении заявленных требований – отказать.

Руководствуясь статьями 176, 291¹¹ – 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Вологодской области от 16 мая 2025 г., постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 сентября 2025 г., постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 марта 2026 г. по делу Арбитражного суда Вологодской области № А13-1530/2025 отменить.

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судья

М.К. Антонова

Судья

А.А. Якимов