

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Оренбургской области
(Управление Росреестра по Оренбургской области)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Пушкинская ул., д. 10, г. Оренбург, 460000
тел./факс: (3532) 77-70-71,
e-mail: 56_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

27.09.2022 № 08-00239-ИБ/22

На № _____ от _____

Руководителям саморегулируемых
организаций арбитражных
управляющих, готовых
представлять своих членов в
Оренбургской области
(по списку)

О направлении информации¹

В августе 2022 года состоялось заседание Совета по рассмотрению вопросов, возникающих в практике осуществления учетно-регистрационной деятельности, созданного при Управлении Росреестра по Оренбургской области¹, с участием представителей Нотариальной палаты Оренбургской области.

На заседании рассмотрены вопросы о форме документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав и приняты следующие решения.

В силу статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации² нотариальное удостоверение сделки обязательно в случаях, указанных в законе.

Статьями 42, 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»³ установлены виды сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.

При этом, последствием несоблюдения установленной законом формы сделки является её ничтожность (пункт 3 статьи 163 ГК РФ).

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020), утвержденном его Президиумом 23.12.2020 (раздел «Разъяснения по вопросам, возникающим в судебной практике») приведена правовая позиция о том, что Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» регулирует порядок обращения взыскания на имущество должника в рамках дела о банкротстве путем реализации соответствующего имущества на торгах, но при этом не содержит специальных норм, которыми устанавливались бы иные требования к форме

¹ Далее - Совет

² Далее - ГК РФ

³ Далее - Закон № 218-ФЗ



сделки или иные последствия ее несоблюдения по сравнению с тем, как соответствующие правила закреплены в ГК РФ и в Законе № 218-ФЗ.

Соответственно, при реализации имущества в рамках дела о банкротстве положения ГК РФ о требованиях к нотариальной форме сделки и последствиях ее несоблюдения также подлежат применению.

В соответствии с пунктом 13 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной.

Кроме того, представителем Нотариальной палаты Оренбургской области также указано на то, что при удостоверении последующих сделок с объектом недвижимости, в отношении которого зарегистрированы права на основании ничтожной сделки, нотариусами учитываются положения статьи 167 ГК РФ, согласно которым недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Учитывая вышесказанное, при оформлении документов в целях перехода прав на объекты недвижимости при реализации имущества лиц, признанных банкротами, предлагаю применять приведенные выше нормы о нотариальной форме сделок купли-продажи недвижимого имущества, при наличии оснований, установленных:

1) статьей 42 Закона № 218-ФЗ, то есть 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 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

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;

2) статьей 54 Закона № 218-ФЗ, то есть сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.



И.Е. Барвенко

Тюрина Лидия Анатольевна, главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения
(3532) 34-11-30, 56_upr@rosreestr.ru

Данный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Инструкция по проверке легитимности электронной подписи размещена по адресу: <https://crypto.kadastr.ru/svs/verify>.