

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 февраля 2023 г. N 13-0823-АБ/23 О необходимости нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости, заключенных между сособственниками

15 февраля 2023

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями по вопросу необходимости нотариального удостоверения в отношении сделок по отчуждению доли в праве общей собственности, заключаемые между сособственниками, в том числе, когда в результате такой сделки один из сособственников становится единоличным собственником объекта недвижимости, принимая во внимание также кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2022 N 88-КАД22-6-К8, в соответствии с которым договор дарения доли в праве собственности на недвижимость между двумя сособственниками не нуждается в нотариальном удостоверении, полагает возможным отметить следующее.

Решение суда по конкретному делу не является источником права, а также нормативным правовым актом Российской Федерации, в том числе не составляет правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17.11.2017 N 24-П практикообразующее значение имеют, по сути, только акты Президиума и Пленума Верховного Суда Российской Федерации, к ним не могут быть отнесены даже определения судебных коллегий Верховного Суда Российской Федерации по конкретным делам.

В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. При этом исключений из данного правила в отношении сделок по отчуждению доли в праве общей собственности, заключаемые между сособственниками, не установлено.

На основании вышеизложенного сообщаем, что без внесения соответствующих изменений в Закон N 218-ФЗ отсутствуют основания для проведения государственной регистрации прав на основании заключенных в простой письменной форме между сособственниками договоров об отчуждении доли в праве общей собственности, в том числе, в результате которых один из сособственников становится единоличным собственником объекта недвижимости.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, Росреестр не наделен полномочиями по нормативно-правовому регулированию в сфере нотариата.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нотариата в соответствии с Положением о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 13.01.2023 N 10, является Минюст России.

При этом отмечаем, что вопрос относительно отмены необходимости обязательной нотариальной формы при заключении сделки между участниками долевой собственности, в том числе в случае передачи долей в праве общей долевой собственности в пользу единоличного собственника, неоднократно поднимался в рамках обсуждения законодательных инициатив, в частности, аналогичный вопрос прорабатывался при подготовке проекта федерального закона N 962484-7 "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (о совершенствовании системы государственной регистрации недвижимости)", однако, не был поддержан Минюстом России.

Дополнительно сообщаем, что вопрос необходимости нормативно-правового регулирования рассматриваемого вопроса прорабатывается Росреестром с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.

А.И. Бутовецкий