



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КАД25-18-КЗ

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

19 ноября 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.А.,

судей Капкаева Д.В. и Першутова А.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи кассационную жалобу Кашинского Антона Валерьевича на решение Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 20 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Санкт-Петербургского городского суда от 15 октября 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г.

по административному делу № 2а-800/2024 по административному исковому заявлению Кашинского Антона Валерьевича о признании незаконными уведомлений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о приостановлении действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав и об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, о возложении обязанности осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности в отношении машино-места.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения административного истца Кашинского А.В., его представителя адвоката Янкевича М.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей административного ответчика по доверенностям Сафронову Д.И., Сороку Н.Ю., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кашинский А.В. обратился в суд с административным исковым заявлением, в котором просил признать незаконными уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) от 29 июня 2023 г. о приостановлении действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав и от 26 сентября 2023 г. об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, о возложении обязанности на административного ответчика осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности в отношении машино-места № [REDACTED], находящегося в помещении [REDACTED] на [REDACTED] этаже нежилого здания гаража, расположенного по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], в соответствии со сведениями в представленном техническом плане.

Решением Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 20 февраля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Санкт-Петербургского городского суда от 15 октября 2024 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Кашинский А.В., ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит об отмене состоявшихся по делу судебных актов и вынесении нового решения об удовлетворении административного искового заявления в полном объеме.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 июля 2025 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 30 октября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права

или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, заслушав объяснения административного истца, представителей сторон, обсудив доводы кассационной жалобы, возражений на нее, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела допущены такого рода нарушения.

Как установлено судами и следует из материалов дела, по акту от 30 августа 1976 г. № 2349 принят в эксплуатацию 5-этажный гараж-стоянка «Невский» на 291 машино-место, расположенный на ул. [REDACTED].

Согласно акту от 12 августа 1982 г. № 10152/027 гаражно-строительному кооперативу «Невский» (далее – ГСК «Невский») с учетом изменений от 12 октября 1984 г. в бессрочное пользование для капитального строительства и эксплуатации предоставлен земельный участок площадью 0,59 га, на котором находится 5-этажный гараж на 284 машино-места, расположенный по адресу: г. [REDACTED].

В учетной карточке машино-места № [REDACTED] ГСК «Невский», изготовленной владельцу – Н. [REDACTED] 18 марта 1996 г. Невским Бюро технической инвентаризации указаны следующие сведения: первичный объект – нежилое помещение, гараж-гостиница, 1976 г. постройки, этажность – 5 этажей, общая площадь – 1487,19 кв. м, полезная площадь – 1408,26 кв. м; вторичный объект: нежилое, машино-место № [REDACTED] общей площадью 8 кв. м, в том числе полезной – 8 кв. м. В графе исчисления площадей указаны размеры 2,00х4,00 м, высота – 2,70 м.

На основании договора купли-продажи от 19 марта 1996 г. Н. [REDACTED] (продавец) продал Кашинскому А.В. (покупателю) принадлежащее продавцу на праве долевой собственности машино-место № [REDACTED] в ГСК «Невский», расположенное по адресу: г. [REDACTED] (до переименования – К. [REDACTED]), [REDACTED], литера А. Договор нотариально удостоверен. Кашинскому А.В. как члену ГСК «Невский» выдан ордер на право занятия машино-места № [REDACTED].

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), здание 5-этажного гаража с кадастровым номером [REDACTED] (год ввода в эксплуатацию – 1976), расположенное по адресу: г. [REDACTED], поставлено на кадастровый учет 29 августа 2012 г.

Машино-место № [] расположено на 5 этаже указанного здания в помещении [] с кадастровым номером [] площадью 1503,5 кв. м, наименование – «нежилое помещение, гараж». Сведения об этом помещении внесены в государственный кадастр недвижимости 14 сентября 2012 г.

Кашинский А.В. 14 июня 2023 г. подал заявление в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности в отношении машино-места № [] площадью 13,1 кв. м, расположенного по адресу: г. [] [] [] [] помещение [] приложив следующие документы: договор купли-продажи от 19 марта 1996 г.; ордер на право занятия места-стоянки № []; квитанции к приходным ордерам от 9 августа 1995 г., от 20 сентября 1995 г.; общие сведения о вторичном объекте от 18 марта 1996 г.; технический план машино-места от 3 ноября 2022 г. В ходе подготовки технического плана и выполнения геодезических обмеров определены размеры машино-места № [], которые составили 2,27x5,76 м, площадь – 13,1 кв. м.

Согласно уведомлению от 29 июня 2023 г. регистрационные действия приостановлены на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) ввиду того, что заявителем представлен технический план, подготовленный в связи с созданием машино-места, в то время как машино-место образовано посредством выдела из помещения []. Сведения о зарегистрированных правах ГСК «Невский» или иных правообладателей в отношении помещения [], входящего в состав здания, в ЕГРН отсутствуют, в связи с чем невозможно однозначно определить правомочность передачи Кашинскому А.В. указанного машино-места.

Поскольку причины приостановления регистрационных действий не устранены, то Кашинскому А.В. отказано в государственном кадастровом учете и государственной регистрации права в отношении машино-места, о чем ему сообщено в уведомлении от 26 сентября 2023 г.

Не согласившись с принятым Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу решением, Кашинский А.В. обратился с настоящим административным иском в суд.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды сочли, что у государственного регистратора имелись основания для приостановления и отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-место, так как форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 статьи 26, статья 27 Федерального закона № 218-ФЗ), поскольку технический план 2022 г., представленный Кашинским А.В.

вместе с заявлением на предоставление государственной услуги, подготовлен в связи с созданием машино-места, а не в связи с образованием объекта путем выдела, что является нарушением пункта 27 приказа Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – приказ Росреестра № П/0082).

Суд апелляционной инстанции дополнительно указал, что в силу положений части 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 315-ФЗ) право пользования Кашинского А.В. машино-местом площадью 13,1 кв. м не подтверждено соглашением, определяющим порядок пользования недвижимым имуществом всеми долевыми собственниками.

Суд кассационной инстанции согласился с указанными выводами.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также с разъяснениями, изложенными в абзаце втором пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», и в абзаце третьем пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», член гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на накопления, полностью внесшие свой паевой взнос за гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Таким образом, право собственности членов кооператива на недвижимое имущество возникает с момента полной выплаты паевого взноса. Последующая государственная регистрация уже существующего у члена кооператива в силу прямого указания закона права собственности на помещение имеет лишь подтверждающее значение и необходима для совершения в будущем сделок в отношении данного объекта недвижимости.

При этом в части 1 статьи 6 Федерального закона № 315-ФЗ указано, что полученные до дня вступления в силу данного закона документы, которые удостоверяют право собственности на объект недвижимого имущества и в которых в качестве вида такового указывается машино-место, сохраняют юридическую силу и не требуют переоформления.

Поскольку Кашинский А.В. представил в материалы дела документы, подтверждающие выплату паевого взноса в соответствии с Уставом ГСК «Невский» и распределение ему машино-места № [] суды правомерно признали за административным истцом право собственности на данное имущество.

В связи с этим в данном случае составление технического плана с нарушением требований приказа Росреестра № П/0082 само по себе не могло служить основанием для отказа в государственной регистрации права собственности на спорное машино-место, возникшего в силу закона.

При этом вывод суда апелляционной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, о том, что право пользования Кашинского А.В. машино-местом площадью 13,1 кв. м не подтверждено соглашением собственников помещения 6-Н, не соответствует установленным обстоятельствам дела.

Действительно, согласно карточке места-стоянки от 18 марта 1996 г. площадь приобретаемого Кашинским А.В. машино-места составляла 8 кв. м. Однако при подготовке технического плана (выполнения геодезических обмеров) с учетом конструктивных особенностей спорного помещения уточнены границы и определены размеры машино-места – 13,1 кв.м.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 18 апреля 2023 г. № 18-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина И.Ф. Короткова», значительная часть правообладателей долей в праве собственности на нежилое помещение (гараж) может в конкретный момент безразлично отнестись к возможности оформить свое право на машино-место более удобным для оборота образом, это не должно препятствовать ее реализации теми из них, кто имеет такое намерение, притом что сама по себе потребность в таком переоформлении связана с нерешенностью ранее в законодательстве вопроса о машино-месте как отдельном объекте недвижимости, на который можно оформить право собственности.

В силу части 3 статьи 6 Федерального закона № 315-ФЗ участники долевой собственности могут на основании соглашения либо решения общего собрания определить порядок пользования помещением. В частности, на его полу и стенах (за исключением мест прохода, проезда и иных мест, служащих общим целям) могут быть обозначены границы и номера машино-мест, принадлежащих каждому участнику долевой собственности. При наличии таких соглашения либо решения общего собрания, подтверждающих, по сути, раздел помещения на машино-места, каждый из собственников вправе в индивидуальном порядке требовать выделения из общего имущества своего машино-места, которое фактически уже

определено. В этом случае на государственный кадастровый учет ставится выделенное машино-место (с одновременной государственной регистрацией права собственности на него).

Из содержания данной нормы не следует, что она блокирует регулирование отношений, связанных с заявленным участником долевой собственности требованием о выделе в соответствии со статьей 252 Гражданского кодекса Российской Федерации доли в судебном порядке при недостижении указанного соглашения, и касается лишь случая, когда все сособственники ранее согласовали положение их машино-мест в натуре сообразно принадлежащим им долям в праве общей собственности и тем самым имплицитно предоставили возможность каждому из них при желании оформить выдел доли в натуре на основе достигнутого ими соглашения либо решения их общего собрания о порядке пользования недвижимым имуществом.

Исходя из приведенных позиций Конституционного Суда Российской Федерации применительно к установленным по данному делу обстоятельствам следует, что достижение членами кооператива соглашения по вопросу распределения долей может подтверждаться в том числе сложившимся фактическим использованием машино-местами в обозначенных разметкой на полу помещения границах.

Судом первой инстанции установлено, что размеры всех машино-мест помещения 6-Н увеличены равномерно. Доказательств, свидетельствующих о том, что определенные в техническом плане размеры спорного машино-места не соответствуют нанесенной разметке и что такой фактически сложившийся порядок пользования, который связан с увеличением размеров паркуемых автомобилей, препятствует использованию по назначению объектов общего имущества в здании гаражного комплекса владельцами других машино-мест, нарушая их права, материалы дела не содержат.

При изложенных обстоятельствах препятствия для регистрации за Кашинским А.В. права собственности в отношении спорного объекта недвижимости отсутствовали.

Допущенные судами существенные нарушения норм права повлияли на исход административного дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Кашинского А.В., в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, а также проверить, не повлекло ли увеличение размеров машино-мест в помещении 6-Н нарушений требований противопожарных и санитарных норм и правил.

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

определила:

решение Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 20 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Санкт-Петербургского городского суда от 15 октября 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г. отменить, административное дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи