



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ26-307

Р Е Ш Е Н И Е ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

14 июля 2026 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе
судьи Верховного Суда
Российской Федерации Бугакова О.А.
при секретаре Герасимовой А.А.
с участием прокурора Слободина С.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Тимофеева Сергея Сергеевича о признании частично недействующим пункта 13 требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393,

установил:

приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393 (далее также – Приказ № П/0393) утверждены требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места (далее также – Требования) согласно приложению № 2 к данному приказу (пункт 1).

В соответствии с пунктом 13 Требований площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания определяется в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне до 45° – от 1,6 метра, при наклоне от 45° и более – от 1,9 метра. Площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания с высотой потолка менее 1,6 и 1,9 метра соответственно при соответствующих углах наклона потолка не учитываются (не включаются).

Тимофеев С.С. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с административным исковым заявлением о признании недействующими положений пункта 13 Требований в части учета порога площади 1,9 метра

(слова «при наклоне от 45° и более – от 1,9 метра», «площадь... с высотой потолка менее 1,9 метра... не учитываются (не включаются)»), применяемых к расчету площадей жилых помещений мансардного этажа с углом наклонного потолка 60°, поставленных на кадастровый учет до 1 января 2021 г., как противоречащих статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также – ЖК РФ), статьям 8, 9 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости).

В обоснование требований административный истец указал, что в 2021 году приобрел в многоквартирном доме двухуровневую квартиру общей площадью 156,5 кв. м, в состав которой входят две жилые комнаты на мансардном этаже с углом наклона потолка 60°, площадь которых, определенная при постановке квартиры на кадастровый учет в 2020 году в соответствии с пунктом 13 требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 марта 2016 г. № 90 (утратил силу с 1 января 2021 г. на основании постановления Правительства Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 851), составляла 31,1 кв. м. После проведенных административным истцом в соответствии с полученным разрешением переустройства и перепланировки квартиры (разделения по горизонтали на две отдельные квартиры) в 2024–2025 гг. площадь двух жилых комнат квартиры мансардного этажа, определенная по новой методике в соответствии с Требованиями, составила 17,9 кв. м, то есть уменьшилась на 13,2 кв. м. Указанные обстоятельства причинили административному истцу имущественный ущерб ввиду снижения рыночной стоимости квартиры мансардного этажа, привели к уменьшению количества голосов, которыми он как собственник помещения в многоквартирном доме обладает на общем собрании собственников помещений в данном доме. Полагает, что Требованиями в оспариваемой части нарушен принцип правовой определенности, поскольку изменение площади ранее учтенного и зарегистрированного объекта недвижимости без изменения его конструктива подрывает стабильность гражданского оборота и доверие к государственному кадастровому учету. Указывает, что оспариваемые Требования ухудшили положение административного истца как собственника жилых помещений, имеют обратную силу, так как их применение распространяется на объекты, которые были поставлены на кадастровый учет до 1 января 2021 г. и общая площадь которых не изменилась, нарушают его права и охраняемые законом интересы.

Административный ответчик Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее также – Росреестр) в письменных возражениях и заинтересованное лицо Министерство юстиции Российской Федерации (далее – Минюст России) в письменном отзыве на административный иск указали, что оспариваемые в части Требования утверждены федеральным органом исполнительной власти в пределах

предоставленных ему полномочий, соответствуют действующему законодательству и не нарушают прав и охраняемых законом интересов административного истца.

Представитель административного истца Тимофеева З.А. в судебном заседании поддержала заявленные требования, просила их удовлетворить.

Представитель административного ответчика Росреестра Панфилова Н.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения административного иска.

Минюст России направил письменное ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

Выслушав представителя административного истца, возражения представителя административного ответчика, изучив доводы заинтересованного лица, исследовав материалы дела, проверив оспариваемое положение нормативного правового акта на соответствие нормативным правовым актам большей юридической силы, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего, что административный иск не подлежит удовлетворению, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН) и предоставлением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, регулирует Закон о государственной регистрации недвижимости (часть 1 статьи 1).

В соответствии с частью 2 статьи 2 Закона о государственной регистрации недвижимости в случаях, установленных данным федеральным законом, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу отношений, указанных в части 1 статьи 1 этого федерального закона, составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган нормативно-правового регулирования).

Согласно части 13 статьи 24 названного выше закона требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Таким органом является Росреестр – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и

нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН и предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровой деятельности и кадастровых отношений, имущественных отношений в части гражданского оборота недвижимого имущества (за исключением воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, участков недр) (пункт 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457).

Реализуя предоставленные Законом о государственной регистрации недвижимости и указанным положением полномочия, Росреестр Приказом № П/0393 утвердил Требования.

Нормативный правовой акт по результатам проведения правовой и антикоррупционной экспертиз зарегистрирован в Минюсте России 16 ноября 2020 г., регистрационный номер 60938, размещен на «Официальном интернет-портале правовой информации» (<http://pravo.gov.ru>) 17 ноября 2020 г.

Процедура издания, введения в действие и опубликования Приказа № П/0393, утвердившего Требования, соответствует положениям Указа Президента Российской Федерации от 23 мая 1996 г. № 763 «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти» и Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009.

С учетом изложенного оспариваемый в части нормативный правовой акт принят полномочным федеральным органом исполнительной власти с соблюдением формы и порядка введения в действие, что не оспаривается административным истцом.

Доводы административного истца о несоответствии оспариваемого в части пункта 13 Требований указанным в административном исковом заявлении нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, являются несостоятельными и подлежат отклонению по следующим основаниям.

Закон о государственной регистрации недвижимости регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации в том числе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также с ведением ЕГРН.

Статьями 8, 9 Закона о государственной регистрации недвижимости регламентируются правоотношения, связанные с ведением кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость соответственно; в частности, в соответствии с пунктом 9 части 4 статьи 8 названного закона подлежат внесению в ЕГРН сведения о площади, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место.

Требования, как указано в абзаце первом пункта 1, применяются при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости в случае определения площади зданий с назначением «жилое», «многоквартирный дом», «нежилое», помещений с назначением «жилое», «нежилое», машино-мест, площади или площади застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь или площадь застройки.

Требования не применяются для иных установленных законодательством случаев, при которых предусмотрено определение площади объектов недвижимости, в том числе при определении площади (приведенной площади, общей площади) здания или помещения в случае, указанном в части 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае определения площади здания или помещения для целей реализации жилищных прав на жилые помещения (часть 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации), а также при государственном учете жилищного фонда (часть 5 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации) (абзац второй пункта 1 Требований).

Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает, что объектами жилищных прав являются жилые помещения, а общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (части 1, 5 статьи 15).

Вместе с тем указанное в ЖК РФ понятие «общая площадь» применяется в сфере жилищного законодательства для целей государственного учета жилищного фонда, цели и задачи которого отличаются от целей и задач государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Согласно пункту 2 Требований площадь здания, площадь сооружения, основной характеристикой которых является площадь, площадь помещения или машино-места определяются на основании натурных измерений такого объекта как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур (с округлением до 0,1 квадратного метра). Измерения для определения площади указанных объектов рекомендуется проводить по завершении строительных, в том числе отделочных, работ, результаты измерений отображать в графической части технического плана согласно требованиям к подготовке технического плана, установленным в соответствии с частью 13 статьи 24 Закона о государственной регистрации недвижимости.

В соответствии с пунктом 12 Требований площадь жилого помещения определяется с учетом положений пунктов 1–4, 6, 12.1–12.4, 13 данных требований.

Пунктом 13 Требований в оспариваемой части предусмотрено, что площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания определяется в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне от 45° и более – от 1,9 метра. Площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания с высотой потолка менее 1,9 метра при соответствующих углах наклона потолка не учитываются (не включаются).

Оспариваемые положения Требований основаны на правилах подсчета площади, указанных в пункте А.2.2 приложения «А. Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема» к «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России) от 3 декабря 2016 г. № 883/пр, действовавших на дату утверждения Требований и утративших силу с 1 сентября 2022 г. в связи с изданием Минстроем России приказа от 13 мая 2022 г. № 361/пр, утвердившего новый «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» (далее – СП 54.13330.2022), действующий на момент рассмотрения настоящего административного дела.

Пункт 13 Требований в оспариваемой части согласуется с пунктом А.2.2 приложения «А. Правила определения площади многоквартирного жилого здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема» к СП 54.13330.2022, которым также предусмотрено, что расстояния, применяемые для определения площади помещения мансардного этажа, измеряются на высоте наклонного потолка (стены): 1,6 м – при наклоне до 45° ; 1,9 м – при наклоне 45° и более.

Такой подход к определению площади помещения мансардного этажа, закрепленный в Требованиях, обусловлен целью сокращения потенциальных различий сведений о площади помещения, указанной в его техническом плане, по отношению к сведениям о его площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство объекта капитального строительства.

При этом вопреки доводам административного истца какого-либо федерального закона или иного нормативного правового акта большей юридической силы, который бы устанавливал иные правила определения площади жилого помещения мансардного этажа при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости, нежели закрепленные в пункте 13 Требований, не имеется.

В соответствии с частью 1 статьи 25 ЖК РФ переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Частью 2 статьи 25 ЖК РФ установлено, что перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или)

площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных статьей 40 данного кодекса, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме подлежат согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления, для этого в указанный орган представляется подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме (часть 1, пункт 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ).

Согласно частям 1, 2 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости; к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате в том числе перепланировки помещений (в частности, площадь помещения согласно пункту 9 части 4 статьи 8).

Таким образом, государственный кадастровый учет осуществляется в том числе в связи с изменением основных сведений о перепланированном помещении.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8¹ ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Частями 1, 3 статьи 41 Закона о государственной регистрации недвижимости предусмотрено, что в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, перепланировки помещений государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости, за исключением предусмотренных данным законом случаев.

Вопреки доводам административного истца действующим законодательством Российской Федерации, в том числе ЖК РФ, не установлено

требование, предусматривающее, что сумма площадей образуемых помещений должна быть равна площади исходного помещения.

При выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана новых помещений (являющегося одним из оснований для осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав согласно пункту 7³ части 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости) применению подлежат нормативные правовые акты (правила определения площадей), действующие на момент проведения кадастровых работ, в период проектирования и выполнения строительных работ по перепланировке помещения.

Доводы административного истца о противоречии оспариваемых нормативных положений статье 4 ГК РФ подлежат отклонению, поскольку принятые в соответствии с положениями Закона о государственной регистрации недвижимости Требования обратной силы не имеют и применяются к правоотношениям, связанным с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, возникшим после 1 января 2021 г.

Оспариваемые нормативные положения изложены понятным и доступным образом, отвечают критериям правовой определенности, ясности и недвусмысленности правовой нормы, не допускают неоднозначного толкования при их применении.

Основанием для признания нормативного правового акта недействующим полностью или в части согласно пункту 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации является его несоответствие иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

Противоречия пункта 13 Требований в оспариваемой части действующему законодательству Российской Федерации, а также иным нормативным правовым актам Российской Федерации, имеющим большую юридическую силу, судом не установлено.

Фактически заявленные требования сводятся к несогласию с действующим нормативным правовым регулированием и отстаиванию позиции о внесении целесообразных, с точки зрения административного истца, изменений в Требования, что в силу Закона о государственной регистрации недвижимости отнесено к дискреционным полномочиям Росреестра и не может служить правовым основанием для удовлетворения иска.

С учетом изложенного оспариваемые нормативные положения соответствуют нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, какой-либо неопределенности не содержат, не нарушают прав административного истца в упоминаемых им аспектах, что по результатам рассмотрения административного искового заявления влечет принятие решения об отказе в удовлетворении заявленных требований согласно пункту 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 175–180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации

решил:

в удовлетворении административного искового заявления Тимофеева Сергея Сергеевича о признании частично недействующим пункта 13 требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393, отказать.

Решение может быть обжаловано в Апелляционную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации



О.А. Бугаков