



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ26-51-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 июля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Горшкова В.В. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области о передаче по подсудности дела по иску Возягиной Веры Николаевны к администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области о признании сооружения (пристройки) объектом вспомогательного назначения по кассационной жалобе администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области на апелляционное определение Московского областного суда от 23 июля 2025 г. и определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав представителей администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области Пронякина А.Н. и Селезнёву Т.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная

коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Возягина В.Н. обратилась в суд с названным иском, в обоснование указав, что является собственником нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED] на основании договора дарения от 7 марта 2023 г. В период владения указанным зданием предыдущим собственником к нему была возведена пристройка площадью 15 кв.м, предназначенная для размещения оборудования топочной (насосной станции).

По мнению истца, данная пристройка технологически связана с основным нежилым зданием, не имеет самостоятельного функционального назначения и не может быть использована отдельно от него, в связи с чем подлежит признанию в качестве объекта вспомогательного назначения.

В ходе рассмотрения спора ответчиком заявлено ходатайство о передаче дела по подсудности в Арбитражный суд Московской области.

Определением Орехово-Зуевского городского суда Московской области от 13 мая 2025 г. настоящее дело передано по подсудности в Арбитражный суд Московской области для рассмотрения по существу.

Апелляционным определением Московского областного суда от 23 июля 2025 г., оставленным без изменения определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2025 г., определение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявления администрации о передаче дела по подсудности в арбитражный суд отказано.

В кассационной жалобе заявителя поставлен вопрос об отмене апелляционного определения Московского областного суда от 23 июля 2025 г. и определения Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2025 г. в связи с существенными нарушениями норм права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 22 июня 2026 г. кассационная жалоба заявителя с делом

передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, нежилое здание (топочная) с кадастровым номером [REDACTED] поставлено на кадастровый учёт 26 июля 2017 г., имеет общую площадь 37,7 кв.м, расположено по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] и с 9 марта 2023 г. принадлежит Возягиной В.Н. на праве собственности, что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

Из представленного в материалы дела заключения кадастрового инженера ИП Воюш Е.В. следует, что спорное сооружение (пристройка) представляет собой одноэтажное здание, расположенное на землях неразграниченной государственной собственности (вне границ сформированных земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]). Несущие и ограждающие конструкции объекта выполнены из мелких бетонных блоков и не имеют технологической возможности разборки на составляющие элементы, а также не допускают их перемещения без несоразмерного ущерба

целевому назначению. Объект подключён к стационарным сетям инженерного обеспечения.

Установлено, что обследуемое здание является объектом вспомогательного назначения и возведено с целью обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к нежилому зданию с кадастровым номером [REDACTED], используемому как «топочная», не является особо опасным, технически сложным или уникальным, его площадь не превышает 1 500 кв.м, а установление санитарно-защитных зон не требуется. Предположительно обследуемый объект представляет собой котельную общей площадью 15 кв. м.

Учитывая изложенное, кадастровый инженер пришёл к выводу о соответствии указанного объекта критериям отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2023 г. № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования».

13 мая 2025 г. администрацией подано заявление о передаче настоящего дела по подсудности в Арбитражный суд Московской области, мотивированное тем, что данный спор связан с экономической деятельностью истца, обладающей статусом индивидуального предпринимателя.

К заявлению администрации была приложена выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей от 13 мая 2025 г., согласно которой Возягина В.Н. с 19 апреля 2022 г. является индивидуальным предпринимателем с основным видом деятельности «аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».

Судом также установлено, что в производстве Арбитражного суда Московской области находится дело № А41-8679/2025 по иску администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области к ИП Возягиной В.Н. о сносе самовольных построек, а именно: навеса

металлического площадью 587 кв.м, расположенного частично за границами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с юго-восточной стороны данного земельного участка, согласно каталогу координат; здания торговли площадью 1 037 кв.м, примыкающего с южной стороны к нежилому зданию с кадастровым номером [REDACTED], в соответствующих координатах; здания склада площадью 1 248 кв.м в соответствующих координатах; каменной пристройки площадью 15 кв.м, примыкающей к зданию склада с кадастровым номером [REDACTED], размещение которой выходит за установленные границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в соответствующих координатах; здания склада площадью 497 кв.м согласно каталогу координат; деревянного одноэтажного нежилого здания площадью 151 кв.м, примыкающего к юго-восточной границе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в соответствующих координатах; деревянного одноэтажного нежилого здания площадью 9 кв.м в соответствующих координатах.

Разрешая заявление администрации, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 27 и 28 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьёй 33 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исходил из того, что Возягина В.Н. является индивидуальным предпринимателем, топочная используется ею в предпринимательской деятельности, а в Арбитражном суде Московской области уже рассматривается дело по иску администрации к ИП Возягиной В.Н. о сносе самовольных построек, в том числе спорной пристройки к топочной, в связи с чем пришёл к выводу об экономическом характере спора и его подсудности арбитражному суду.

Отменяя определение суда первой инстанции и отказывая в передаче дела по подсудности в арбитражный суд, Московский областной суд указал на то, что наличие у Возягиной В.Н. статуса индивидуального предпринимателя само по себе не является достаточным основанием для отнесения спора к компетенции арбитражного суда.

Суд апелляционной инстанции также отметил, что выводы о коммерческом использовании объекта носят предположительный характер. Кроме того, сам по себе факт наличия в Арбитражном суде Московской области спора по иску администрации к ИП Возягиной В.Н. о сносе самовольных построек не свидетельствует о том, что настоящий спор подсуден арбитражному суду.

Первый кассационный суд общей юрисдикции согласился с такими выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права.

Согласно части 1 статьи 47 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишён права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьёй, к подсудности которых оно отнесено законом.

В соответствии с частью 3 статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды рассматривают и разрешают дела, предусмотренные частями первой и второй данной статьи, за исключением экономических споров и других дел, отнесённых федеральным конституционным законом и федеральным законом к компетенции арбитражных судов.

В силу статьи 1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правосудие в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности осуществляется арбитражными судами.

Исходя из положений статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к компетенции арбитражного суда относятся дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а в случаях, предусмотренных Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, с участием

Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя. Иные дела могут быть отнесены к компетенции арбитражных судов федеральным законом.

На основании статьи 28 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами за исключением дел, рассматриваемых Московским городским судом в соответствии с частью 3 статьи 26 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Из приведённых норм права следует, что основными критериями отнесения того или иного спора к компетенции арбитражного суда являются субъектный состав и экономический характер спора, применяемые в совокупности.

Если при рассмотрении дела в суде выяснилось, что оно подлежит рассмотрению арбитражным судом, суд передает дело в арбитражный суд, к подсудности которого оно отнесено законом (часть 2¹ статьи 33 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Заявляя ходатайство о передаче настоящего дела в арбитражный суд, администрация ссылалась как на наличие у истца статуса индивидуального предпринимателя, так и на использование ею нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED] и спорной пристройки в предпринимательских целях.

Материалами дела подтверждается, что с 19 апреля 2022 г. Возягина В.Н. является индивидуальным предпринимателем (ОГРНИП: [REDACTED], ИНН: [REDACTED]).

Предъявленные Возягиной В.Н. по настоящему делу требования связаны с признанием пристройки (сооружения) площадью 15 кв.м к нежилому зданию с кадастровым номером [REDACTED] объектом вспомогательного назначения. При этом само нежилое здание используется для обеспечения функционирования АЗС (автозаправочной станции), что подтверждается объяснениями представителя Возягиной В.Н. – Матюшкиной Е.Н., отражёнными в протоколе судебного заседания Орехово-Зуевского городского суда Московской области от 13 мая 2025 г.

В производстве Арбитражного суда Московской области находится дело № А41-8679/2025 по иску администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области к ИП Возягиной В.Н. о сносе самовольных построек, в том числе каменной пристройки площадью 15 кв.м, примыкающей к зданию с кадастровым номером [REDACTED].

Ответчик обращал внимание судов, что нахождение в производстве Арбитражного суда Московской области дела № А41-8679/2025 по иску администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области к ИП Возягиной В.Н. о сносе самовольных построек, в числе которых фигурирует и спорная пристройка площадью 15 кв.м, в то время как в суде общей юрисдикции рассматривается дело о признании этого же объекта вспомогательным, свидетельствует о наличии параллельных судебных процессов в отношении одного и того же объекта недвижимости, что противоречит принципу процессуальной экономии и единообразия судебной практики.

При этом определением Арбитражного суда Московской области от 9 июня 2025 г. в удовлетворении ходатайства ИП Возягиной В.Н. о передаче дела № А41-8679/2025 на рассмотрение суда общей юрисдикции отказано. Судом установлено, что Возягина В.Н. зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя, является арендатором земельного

участка с кадастровым номером [REDACTED] категории земель – «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», с видом разрешённого использования «под размещение объектов торгово-сервисного центра», что исключает возможность использования земельного участка в личных целях физического лица. Арбитражный суд пришёл к выводу, что спор возник из предпринимательской деятельности, в связи с чем отказал в передаче дела в суд общей юрисдикции.

Постановлением Десятого апелляционного арбитражного суда от 8 октября 2025 г. указанное определение оставлено без изменения.

При таких обстоятельствах нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] и спорная пристройка к нему, являющаяся предметом настоящего иска, с учётом их функционального назначения, связанного с обслуживанием автозаправочной станции, не могут использоваться для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, а их использование в личных, бытовых или иных некоммерческих целях объективно невозможно. Следовательно, настоящий спор, инициированный лицом, имеющим статус индивидуального предпринимателя, имеет экономический характер и связан с осуществлением предпринимательской деятельности, а потому относится к компетенции арбитражного суда.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они приняты с существенными нарушениями норм процессуального права, что является основанием для их отмены и оставления в силе определения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение Московского областного суда от 23 июля 2025 г. и определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2025 г. отменить, оставить в силе определение Орехово-Зуевского городского суда Московской области от 13 мая 2025 г.

Председательствующий

Судьи