

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-15238

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-149880/2023

Резолютивная часть определения объявлена 28 ноября 2024 г.  
Полный текст определения изготовлен 09 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе  
председательствующего А.А. Якимова,  
судей И.Л. Грачевой, Р.А. Хатыповой

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на решение Арбитражного суда города Москвы от 23 октября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22 мая 2024 г. по делу № А40-149880/2023.

В заседании приняли участие представители:  
общества с ограниченной ответственностью «Астра Недвижимость» –  
Сергеева А.А. (доверенность от 14 августа 2024 г.);

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве – Емелькина Я.В. (доверенность от 20 сентября 2024 г.); Гибадуллин И.М. (доверенность от 15 января 2024 г.).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Якимова А.А., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**УСТАНОВИЛА:**

общество с ограниченной ответственностью «Астра Недвижимость» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра, заявитель) о признании незаконными решения о приостановлении государственной регистрации от 29 мая 2023 г. № КУВД-001/2023-20374479/1, решения от 29 августа 2023 г. № КУВД-001/2023-20374479/9 об отказе в государственной регистрации прекращения права собственности Общества в отношении помещения площадью 8,9 кв.м, технический этаж № 0, помещение 6/Т (ранее помещение II, комната 19), кадастровый номер 77:01:0004002:6629, расположенного в многоквартирном доме (далее – МКД) по адресу: Москва, ул. Селезневская, д. 22, о возложении обязанности осуществить государственную регистрацию прекращения права собственности Общества на помещение.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23 октября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 января 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22 мая 2024 г., заявление удовлетворено.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Управление Росреестра обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 октября 2024 г. кассационная жалоба Управления Росреестра вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представители заявителя поддержали доводы жалобы, представитель Общества возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11

Арбитражного процессуального кодекса; далее – АПК РФ).

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как установлено судами на основании материалов дела, 13 января 2016 г. в едином государственном реестре на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 17 декабря 2015 г., заключенного между Обществом и Цукановой Олесей Александровной, зарегистрировано право собственности Общества на помещение общей площадью 8,9 кв.м, технический этаж № 0, помещение 6/Т (ранее помещение II, комната 19), кадастровый номер 77:01:0004002:6629, расположенное в МКД по адресу: Москва, ул. Селезневская, д. 22.

Общество обратилось в Управление Росреестра с заявлением о прекращении права собственности на данное помещение, представив заключение о его предназначении для обслуживания более одной квартиры в МКД.

Управлением Росреестра принято решение о приостановлении государственной регистрации, оформленное уведомлением от 29 мая 2023 г. № КУВД-001/2023-20374479/1. Основанием для приостановления послужило отсутствие у Общества документов, устанавливающих прекращение права собственности в отношении спорного нежилого помещения и отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведений об отнесении указанного нежилого помещения к общему имуществу собственников помещений в здании.

Ввиду неустранения Обществом причин приостановления Управление Росреестра приняло решение от 29 августа 2023 г. № КУВД-001/2023-20374479/9 об отказе в государственной регистрации прекращения права собственности Общества в отношении спорного помещения.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения Общества в суд с заявленными требованиями по настоящему делу.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, ссылаясь на положения статей 198, 200, 201 АПК РФ, статей 235, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), статей 14, 18, 21, 26, 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), проанализировав внесудебное заключение специалиста от 17 марта 2023 г. № 035-23-Г, согласно которому помещение относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, и, посчитав, что при обращении в Управление Росреестра Обществом представлены все необходимые документы, подтверждающие отнесение помещения к общему имуществу МКД в силу его несамостоятельного, вспомогательного назначения,

пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Суд округа поддержал выводы судов первой и апелляционной инстанций. Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса, одним из которых является признание недействительным акта или действий органа, наделенного властными полномочиями. В суде может быть оспорен отказ в государственной регистрации прав на имущество (пункт 8 статьи 8.1 того же Кодекса).

Указанные споры рассматриваются по правилам главы 24 АПК РФ.

Согласно статьям 198, 200 и 201 АПК РФ для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц необходимо установить наличие двух условий: несоответствия оспариваемого ненормативного правового акта, решения и действия (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушения указанными ненормативными правовыми актами, действиями (бездействием) прав и охраняемых законом интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

В силу пункта 1 статьи 8.1 и пунктов 1 и 6 статьи 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней; порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса).

Частью 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ установлен заявительный характер государственной регистрации прав.

Записи в ЕГРН вносятся на основании представленного заявления и необходимых документов в соответствии с порядком ведения ЕГРН, который утверждает Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр).

Логика порядка ведения ЕГРН, как действовавшего в спорный период, утвержденного приказом Росреестра от 01 июня 2021 г. № П/0241 (далее – Порядок ведения ЕГРН № П/0241), так и действующего с 12 февраля 2024 г., утвержденного приказом Росреестра от 07 декабря 2023 г. № П/0514 (далее – Порядок ведения ЕГРН № П/0514), предполагает по общему правилу погашение в соответствующем разделе ЕГРН записи о праве собственности одного лица на объект с одновременным внесением записи о праве

собственности иного лица на этот объект (например, в связи с переходом права), записи о праве собственности этого же лица в ином разделе ЕГРН, открытом в отношении нового объекта (например, в связи с преобразованием объекта).

В соответствии с пунктами 183 и 184 действовавшего до 11 февраля 2024 г. Порядка ведения ЕГРН № П/0241 и пункта 199 Порядка ведения ЕГРН № П/0514 при государственной регистрации права общей долевой собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, осуществляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности на первое помещение, машино-место в многоквартирном доме, вносится запись о праве общей долевой собственности без указания имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности. По смыслу положений указанных пунктов порядка ведения ЕГРН фактически записи о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, вносятся по заявлению собственников помещений в многоквартирном доме.

В рассматриваемом случае, когда имеет место односторонний (без решения вопроса о составе общего имущества многоквартирного дома непосредственно с собственниками помещений в этом доме) отказ лица, за которым зарегистрировано право собственности на помещение в многоквартирном доме, от своего титула собственника со ссылками на положения статьи 36 Жилищного кодекса, регулирующие правовой режим общего имущества в многоквартирном доме, возникает коллизия между заявительным порядком государственной регистрации права, прекращения права и положениями действующего законодательства, регулирующими правовой режим общего имущества в многоквартирном доме и порядок внесения сведений в ЕГРН об этом.

Положений, направленных на урегулирование подобной коллизии и устанавливающих порядок действий государственного регистратора при внесении в ЕГРН записи о прекращении права собственности на объект в связи с отказом от права самого собственника, считающего данный объект относящимся к общему имуществу в многоквартирном доме, без одновременного волеизъявления собственников помещений в доме на принятие этого объекта в общую долевую собственность, порядок ведения ЕГРН не содержит.

В части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ приведены основания для государственной регистрации прав.

В случае непредставления в регистрирующий орган документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, государственный регистратор принимает решение о приостановлении осуществления государственной регистрации прав (пункт 5 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). Если в течение срока приостановления не устранены причины,

препятствующие осуществлению государственной регистрации прав, государственный регистратор отказывает в осуществлении регистрации (статья 27 указанного Закона).

Управление Росреестра отказало в государственной регистрации прекращения права собственности Общества на спорное помещение, поскольку представленное на регистрацию заключение специалиста от 17.03.2023 № 035-23-Г об отнесении спорного нежилого помещения к общему имуществу собственников помещений в здании в силу приведенных норм Закона № 218-ФЗ и положений статей 235, 236 Гражданского кодекса не может служить основанием для внесения в ЕГРН сведений о прекращении права индивидуальной собственности, зарегистрированного в установленном порядке 13 января 2016 г., без разрешения вопроса о праве на это имущество со стороны собственников помещений в МКД в целях внесения сведений о таком имуществе на основании Порядка ведения ЕГРН № П/0241 (в данный момент Порядок ведения ЕГРН № П/0514).

Согласно пункту 1 статьи 235 Гражданского кодекса право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

На основании статьи 236 указанного Кодекса гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Исходя из приведенных норм, прекращено может быть право, которое возникло и существовало, то есть являлось действительным. Прекращение права собственности на объект в связи с ошибочной, по мнению зарегистрированного правообладателя, регистрацией этого права на помещение, которое, как считает Общество, является общим имуществом, не может быть зарегистрировано по заявлению только данного лица при отсутствии волеизъявления собственников многоквартирного дома по вопросу отнесения спорного помещения к общедомовому имуществу, оформленного в установленном порядке.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пунктах 2, 52 и 56 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», оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым

являются основанием для внесения записи в ЕГРН; зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

По смыслу приведенных разъяснений вопрос о правомерности действий, решений регистрирующего органа может быть разрешен в порядке главы 24 АПК РФ только в случае, если разрешение этого вопроса не влияет на права и обязанности иных лиц. Между тем государственная регистрация прекращения права собственности Общества на помещение по тому мотиву, что помещение является общим имуществом многоквартирного дома, однозначно влияет на права и обязанности собственников помещений в доме, которые определяют состав общего имущества и несут бремя его содержания.

При этом Управление Росреестра не является участником спорных материальных правоотношений, не выступает стороной спора о праве на нежилое помещение, а также не является тем органом, который уполномочен определять в бесспорном порядке, обладает ли конкретный объект признаками общего имущества и распространяется ли на него правовой режим общего имущества многоквартирного дома.

В статье 36 Жилищного кодекса перечислены виды объектов, которые могут входить в состав общего имущества в многоквартирном доме (помещения и земельный участок под домом, конструктивные элементы здания). Определение правового режима конкретного объекта как относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме на основании разного рода технических и экспертных заключений является вопросом о праве, тогда как орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не является органом, разрешающим вопросы о праве в порядке рассмотрения спора.

В данном случае у регистрирующего органа отсутствовало волеизъявление со стороны собственников МКД в отношении имущества, предусмотренного статьей 36 Жилищного кодекса, поданное в Управление Росреестра вместе с заявлением отказывающегося от прав на него прежнего лица. При такой ситуации прекращение права собственности Общества, сопряженное с признанием факта нахождения имущества в собственности владельцев помещений в МКД, подлежит установлению при рассмотрении спора о праве на имущество, в котором будет принимать участие надлежащий круг ответчиков и третьих лиц с учетом возможности управляющих МКД организаций осуществлять защиту права общей долевой собственности.

Сходная правовая позиция при таких обстоятельствах выражена в определении Верховного Суда Российской Федерации № 306-ЭС24-7025 от 03 декабря 2024 г.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что Обществом избран ненадлежащий способ защиты права, у судов не имелось оснований для рассмотрения такого спора по правилам главы 24 АПК РФ, в

связи с чем обжалуемые судебные акты как принятые с существенным нарушением норм материального и процессуального права следует отменить с принятием нового решения об отказе в удовлетворении заявленных Обществом требований.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>–291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 23 октября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22 мая 2024 г. по делу № А40-149880/2023 отменить.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Астра Недвижимость» отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

А.А. Якимов

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Р.А. Хатыпова