

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-20153

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 декабря 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 8 ноября 2023 г., постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 8 февраля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17 июля 2024 г. по делу № А45-20899/2023,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Байт» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – Управление Росреестра) в части приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по заявлению Общества от 8 февраля 2023 г. в отношении помещений, образованных в результате раздела исходного нежилого помещения с кадастровым номером 54:35:021060:4053, а также требования Управления Росреестра о включении в технический план сведений о помещениях, являющихся местами общего пользования, и о предоставлении заявлений о постановке таких помещений на государственный кадастровый учет; об обязанности Управления Росреестра осуществить постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности Общества на помещения площадью 354,1 кв.м, 154,9 кв.м, 20,3 кв.м, 33,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, д. 14/2,

помещения П13, П14, П15, П16, образованные в результате раздела исходного помещения с кадастровым номером 54:35:021060:4053.

Арбитражный суд Новосибирской области решением от 8 ноября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 8 февраля 2024 г., удовлетворил требования Общества.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 17 июля 2024 г. изменил решение от 8 ноября 2023 г. и постановление от 8 февраля 2024 г. в части распределения судебных расходов по уплате государственной пошлины; в остальной части оставил судебные акты первой и апелляционной инстанций без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление Росреестра, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 19 ноября 2024 г. истребовано из Арбитражного суда Новосибирской области.

По смыслу части 1 статьи 291<sup>1</sup>, части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Управления Росреестра вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Обществу на праве собственности принадлежит нежилое помещение площадью 825,6 кв. м с кадастровым номером 54:35:021060:4053, расположенное в нежилом здании административно-общественного центра № 1 по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, д. 14/2.

Собственником принято решение о разделе указанного помещения.

Общество обратилось в регистрирующий орган с заявлением об осуществлении кадастрового учета и регистрации права собственности в отношении четырех самостоятельных нежилых помещений площадью 354,1 кв. м, 154,9 кв. м, 20,3 кв. м и 33,8 кв. м, образованных в результате раздела исходного помещения с кадастровым номером 54:35:021060:4053, приложив к заявлению технический план помещений от 28 января 2023 г.

Управление Росреестра уведомлением от 1 марта 2023 г. приостановило регистрационные действия по постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности в отношении четырех

образуемых помещений, указав на следующее: представленный технический план содержит сведения не обо всех помещениях, образуемых в результате раздела исходного помещения; суммарная площадь образуемых помещений (563,1 кв.м) намного меньше площади исходного помещения (825,6 кв.м). Управление Росреестра указало на необходимость представить доработанный технический план помещений, а именно включить сведения обо всех помещениях, образованных в результате раздела исходного помещения с кадастровым номером 54:35:021060:4053.

Кадастровый инженер, подготовивший изначальный технический план, 18 апреля 2023 г. направил в регистрирующий орган, уточненный технический план и указал, что сумма площадей образуемых нежилых помещений не соответствует площади исходного помещения по причине внутренней перепланировки и исключения помещений, являющихся местами общего пользования.

Управление Росреестра, рассмотрев уточненный технический план с указанными дополнениями, направило Обществу уведомление от 20 апреля 2023 г. о неустранении причин приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в котором повторило свою позицию и требования, изложенные в уведомлении от 1 марта 2023 г.

Общество, полагая, что действия Управления Росреестра не соответствуют закону и нарушают его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, статьи 141.4, 209, 235, 236 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), разъяснения, приведенные в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее - постановление Пленума ВАС РФ № 64), признали незаконными действия Управления Росреестра в части приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по заявлению Общества от 8 февраля 2023 г. и обязали регистрирующий орган осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности Общества в отношении четырех помещений, образованных в результате раздела исходного помещения заявителя.

Суды исходили из следующего.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 3 постановления Пленума ВАС РФ № 64 право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в настоящее время - Единый государственный реестр недвижимости, далее - ЕГРН).

Площади, которые образовались в результате раздела принадлежащего Обществу нежилого помещения, не входящие в состав вновь образованных четырех помещений, не имеют ограждающих конструкций и представляют собой места общего пользования для образованных нежилых помещений, обеспечивая при этом доступ неограниченного круга лиц, в связи с чем не подлежат кадастровому учету.

В соответствии с пунктом 2 статьи 141.4 Гражданского кодекса помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи.

Оспариваемые действия регистрирующего органа нарушают права заявителя, поскольку препятствуют Обществу разделить принадлежащее ему исходное помещение по своему усмотрению и ограничивают возможность оборота помещений, образованных в результате раздела.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе Управление Росреестра, ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанций норм гражданского законодательства и законодательства, регулирующего правила государственной регистрации прав на недвижимость, норм процессуального права, просит отменить указанные судебные акты.

Податель жалобы считает неверным вывод судов о том, что его действия по приостановлению государственного кадастрового учета и регистрации прав Общества не соответствуют положениям Закона № 218-ФЗ, и приводит следующие доводы.

Суды не учли, что пунктом 3 статьи 41 Закона № 218-ФЗ предусмотрена необходимость постановки на государственный кадастровый учет всех помещений, образуемых при разделе исходного помещения, при этом общая площадь образуемых помещений должна соответствовать площади исходного объекта; кадастровый учет и государственная регистрация осуществляются одновременно в отношении всех образуемых в результате раздела помещений, на которые подлежит государственной регистрации право собственности собственника исходного помещения.

Суды оставили без внимания довод Управления Росреестра о том, что помещения, которые Общество просит поставить на кадастровый учет, не вновь образуемые, а являются результатом раздела помещения, уже поставленного на кадастровый учет, в отношении которого зарегистрировано право индивидуальной собственности.

Общество, осуществив перепланировку и переустройство в своих интересах принадлежащего ему с 2007 года нежилого помещения площадью 825,6 кв.м, подало заявление о государственной кадастровом учете и регистрации права собственности только в отношении четырех нежилых помещений общей площадью 563,1 кв.м.

Управление Росреестра полагает ошибочным, не соответствующим Закону № 218-ФЗ, вывод судов о об отсутствии оснований для кадастрового

учете оставшейся части помещения, которая стала представлять собой общее имущество всех собственников помещений в многоэтажном здании административно-общественного центра.

Из пункта 1 статьи 287.5 Гражданского кодекса следует, что предназначение имущества для удовлетворения общих потребностей собственников помещений может следовать, в том числе из его расположения и назначения, определенных при строительстве здания или сооружения, либо из решения собственников помещений о приобретении, создании или об образовании общего имущества.

Между тем, как указывает податель жалобы, поскольку при строительстве нежилого здания административно-общественного центра помещения общего пользования не были определены, то в силу пункта 1 статьи 287.5 Гражданского кодекса только решением собственников всех помещений в данном здании может быть определен состав общего имущества.

Управление Росреестра обращает внимание на то, что действующим законодательством не предусмотрена возможность государственной регистрации прекращения зарегистрированного в ЕГРН права индивидуальной собственности Общества со ссылкой на то, что часть его объекта стала в результате перепланировки имуществом общего пользования, без представления документов, подтверждающих наличие установленных в Гражданском кодексе оснований для прекращения права индивидуальной собственности.

Управление Росреестра считает, что по правилам статьи 41 Закона № 218-ФЗ в отношении всех помещений, образованных в результате раздела исходного должен (в том числе и тех, которые, по мнению Общества, должны использоваться как общее имущество) должен быть осуществлен кадастровый учет и зарегистрировано право собственности Общества. После чего собственники всех помещений в нежилом здании вправе принять решение об образовании (приобретении, формировании) общего имущества и регистрации права общей долевой собственности, что будет являться основанием для регистрации прекращения права индивидуальной собственности Общества на помещения, принятые в долевую собственность.

Вывод судов о том, что собственник индивидуального помещения вправе отказаться от части своего имущества со ссылкой на то, что она стало общим путем только обращения в регистрирующий орган без принятия решения общего собрания других собственников помещений в здании, не соответствует требованиям Закона № 218-ФЗ и Гражданского кодекса.

По мнению Управления Росреестра, суды, сделав вывод о том, что часть принадлежащего Обществу помещения перешла в долевую собственность всех собственников помещений в здании, и, удовлетворив требование Общества, приняли решение о правах и обязанностях иных собственников, которые к участию в деле не привлекались.

Приведенные в жалобе Управления Росреестра доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в

связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 04 февраля 2025 года на 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева