

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-20153

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А45-20899/2023

Резолютивная часть определения объявлена 4 февраля 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 18 февраля 2025 г.

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

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителей Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области Поповой Л.П. (доверенность от 24 апреля 2024 г.), общества с ограниченной ответственностью «Байт» Салтанова Р.В. (доверенность от 9 января 2025 г.), Гулидовой О.А. (доверенность от 9 января 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

### УСТАНОВИЛА:

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.

Определением от 26 декабря 2024 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации 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 отказать в ее удовлетворении, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель Управления Росреестра поддержал доводы жалобы, а представители Общества - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

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 этих 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 приведенными дополнениями, направило Обществу уведомление от 20 апреля 2023 г., в котором указало, что причины приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав заявителем не устранены, повторило 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.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

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 ЕГРН 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.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных данным Законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

На основании пунктов 5 и 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если не представлены документы, необходимые для ее осуществления, а также если форма и (или) содержание документа, представленного для государственной регистрации, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

По смыслу статей 198, 200 и 201 АПК РФ для признания недействительным решения (действий) Управления Росреестра как органа, осуществляющего публичные полномочия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав, о приостановлении регистрационных действий и обязанности его осуществить такие действия, необходимо установить наличие двух условий: несоответствие оспариваемого решения (действий) закону или иному нормативному правовому акту и нарушение таким решением (действиями) прав и охраняемых законом интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Между тем, признавая оспариваемые действия Управления Росреестра незаконными и обязывая его осуществить регистрационные действия по заявлению Общества, суды не проверили и не дали надлежащую оценку доводам Управления Росреестра о том, что Общество не представило надлежащие документы, необходимые для государственной регистрации прав, с учетом норм гражданского законодательства, регламентирующих основания возникновения и прекращения права общей долевой собственности, и правил Закона № 218-ФЗ, определяющих основания регистрации как указанного права, так и прав, возникающих в результате раздела объектов недвижимости, и документы, необходимые для осуществления регистрационных действий.

Одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является, в том числе технический план (пункт 7.3 части 2 статьи 14 указанного Закона).

В силу части 1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Требования к техническому плану установлены приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее - Требования).

Общество представило в регистрирующий орган технический план помещения от 28 января 2023 г., подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с переустройством и перепланировкой исходного помещения (площадью 825,6 кв. м) с образованием четырех помещений (суммарной площадью 563,1 кв. м), то есть согласно плану из состава исходного объекта исключены помещения площадью 262,5 кв. м.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости.

Согласно частям 1 и 3 статьи 41 Закона № 218-ФЗ при образовании двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест 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 случаев, если в соответствии с данным Законом государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав.

Таким образом, по общему правилу в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела исходного объекта недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Записи в ЕГРН вносятся на основании представленного заявления и необходимых документов в соответствии с порядком ведения ЕГРН, который утверждает Росреестр.

Логика Порядка ведения ЕГРН, как действовавшего в спорный период, утвержденного приказом Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241 (далее - Порядок ведения ЕГРН № П/0241), так и действующего с 12 февраля 2024 г., утвержденного приказом Росреестра от 7 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 пунктом 52 Порядка ведения ЕГРН № П/0241 в записи реестра прав на недвижимость о вещных правах на объекты недвижимости помимо основных сведений об объекте недвижимости указываются и дополнительные сведения, в том числе о размере доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений, машино-мест в здании, если объектом недвижимости является помещение, машино-место в здании, общее имущество в котором в соответствии с законодательством Российской Федерации находится в общей долевой собственности собственников помещений, машино-мест в таком здании, с учетом пункта 184 данного порядка.

При этом пунктом 184 указанного Порядка было предусмотрено, что при регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества 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.

В соответствии с действующим с 12 февраля 2024 г. Порядком ведения ЕГРН № П/0514 записи о государственной регистрации права общей долевой собственности собственников помещений, машино-мест в здании (за исключением многоквартирного дома) или сооружении, иных вещных прав, ограничений прав, обременений объекта недвижимости, сделок вносятся в реестр прав на недвижимость в отношении объектов недвижимости, составляющих общее имущество в таком здании или сооружении, в том числе в отношении земельного участка, если земельный участок входит в общее имущество собственников помещений, машино-мест в таком здании или сооружении (пункт 202). При государственной регистрации права общей долевой собственности на помещения, машино-места и земельный участок, составляющие общее имущество в здании (за исключением многоквартирного дома) или сооружении, вносится запись о праве общей долевой собственности без указания имен (наименований) собственников помещений, машино-мест в здании, сооружении (пункт 203).

По смыслу положений указанных пунктов порядка ведения ЕГРН записи о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты, составляющие общее имущество в здании, вносятся на основании волеизъявления собственников помещений в здании.

Согласно пункту 1 статьи 287.5 Гражданского кодекса 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.

К общему имуществу относятся, в частности, вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения, машино-места в этих здании или сооружении), крыши, ограждающие конструкции этих здания или сооружения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, машино-мест и обслуживающее более одного помещения, машино-места. Особенности отнесения имущества к общему имуществу устанавливаются законом (пункт 2 статьи 287.5 Гражданского кодекса).

Как пояснили представители Общества в судебном заседании Судебной коллегии, строительство нежилого здания, в котором расположено исходное помещение, осуществлено на основании инвестиционного договора; после завершения строительства застройщик передал инвесторам результат инвестиционной деятельности; по заявлению инвесторов были осуществлены кадастровый учет каждого этажа как единого помещения и государственная регистрация права собственности инвесторов на такие помещения без определения мест общего пользования в здании.

Изменение правового режима недвижимого имущества, влекущее перевод такого имущества из статуса индивидуальной собственности в статус общего имущества, возможно при условии выраженной воли конечного круга правообладателей.

В силу пункта 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.

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 (статья 236 Гражданского кодекса).

С учетом приведенных норм осуществление по заявлению Общества регистрационных действий, влекущих прекращение его права собственности на часть объекта недвижимого имущества при отсутствии волеизъявления собственников помещений в этом здании по вопросу отнесения такого объекта к общему имуществу, оформленного в установленном порядке, будет не соответствовать приведенным нормам Гражданского кодекса.

Кроме того, по смыслу разъяснений, приведенных 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», в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество, при этом 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 осуществление спорных регистрационных действий повлечет изменение прав и обязанностей иных собственников помещений в здании, которые определяют состав общего имущества и должны нести бремя его содержания.

Определение правового режима конкретного объекта как относящегося к общему имуществу в нежилом здании (по аналогии с многоквартирным жилым домом) на основании технических и экспертных заключений является вопросом о праве, тогда как Управление Росреестра как орган формальной юрисдикции не разрешает вопросы о праве, а осуществляет регистрационные действия на основании предоставленных правоподтверждающих документов (определения Верховного Суда Российской Федерации от 3 декабря 2024 г. № 306-ЭС24-7025 и от 9 декабря 2024 г. № 305-ЭС24-15238).

Таким образом, поскольку при первоначальном государственном кадастровом учете и регистрации права собственности нескольких лиц на помещения в нежилом здании по указанному адресу не были определены помещения общего пользования, в силу пункта 1 статьи 287.5 Гражданского кодекса только решением собственников всех помещений в данном здании может быть определен состав общего имущества и в том числе принято решение об отнесении к общему имуществу части помещения, на которое зарегистрировано право собственности Общества.

Суды не исследовали и не дали оценку доводу Управления Росреестра о том, что согласно проектной документации по переустройству и перепланировке исходного помещения в результате перепланировки и раздела образованы коридоры и места общего пользования, необходимые для доступа к иным помещениям Общества и их эксплуатации, расположенным на пятом этаже.

При этом Общество не представило в регистрирующий орган решение общего собрания всех собственников об определении состава общего

имущества в здании и согласие с предложенным Обществом вариантом раздела его помещения с выделением помещений общего назначения.

Довод представителей Общества о том, что все иные собственники, являющиеся аффилированными лицами, приняли решения о разделе принадлежащих им помещений (на каждом этаже) и обратились в регистрирующий орган с заявлениями о регистрации образованных в результате раздела помещений за исключением общего имущества, не может быть принят во внимание при решении вопроса о правомерности конкретных оспариваемых действий регистрирующего органа, поскольку Общество не представило на регистрацию решение всех собственников помещений в здании о формировании общего имущества. Доказательств того, что такое решение было представлено в Управление Росреестра другими собственниками помещений при подаче заявлений о постановке на учет и регистрации прав на их помещения, также не имеется.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций, признавая незаконными действия Управления Росреестра по приостановлению кадастрового учета и регистрации права собственности Общества и обязывая регистрирующий орган осуществить указанные действия в отсутствие надлежащих документов, позволяющих учесть часть помещения заявителя в качестве общего имущества иных собственников в здании, нарушили приведенные нормы права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, разрешить спор, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>-291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

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 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Р.А. Хатыпова