



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АПЛ26-238

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

13 октября 2026 г.

Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
членов коллегии

Зайцева В.Ю.,
Рудакова Е.В.,
Сабурова Д.Э.

при секретаре

Нестеровой Д.Г.

с участием прокурора

Гавриковой Г.В.

рассмотрела 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,

по апелляционной жалобе Тимофеева С.С. на решение Верховного Суда Российской Федерации от 14 июля 2026 г. по делу № АКПИ26-307, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зайцева В.Ю., объяснения представителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Смелых С.С., возражавшего против доводов апелляционной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гавриковой Г.В., полагавшей апелляционную жалобу необоснованной, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее также – Росреестр) приказом от 23 октября 2020 г. № П/0393 (далее –

Приказ) утвердила требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места (далее также – Требования) согласно приложению № 2 к данному приказу.

Нормативный правовой акт 16 ноября 2020 г. зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации (далее – Минюст России), регистрационный номер 60938, и 17 ноября 2020 г. размещен на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

Пунктом 13 Требований установлено, что 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, в котором просил признать пункт 13 Требований не действующим в части, предусматривающей учет площади жилого помещения мансардного этажа жилого здания в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне от 45° и более – от 1,9 метра, а также в части, определяющей, что площадь такого жилого помещения с высотой потолка менее 1,9 метра при соответствующих углах наклона не учитывается (не включается). В обоснование заявления ссылался на то, что оспариваемые положения применяются к расчету площадей жилых помещений мансардного этажа с углом наклонного потолка 60° , поставленных на кадастровый учет до 1 января 2021 г., и противоречат статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьям 8, 9 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости).

В административном исковом заявлении указано, что Тимофеев С.С. в 2021 г. приобрел в многоквартирном доме двухуровневую квартиру общей площадью 156,5 кв. м, включающую две жилые комнаты на мансардном этаже с углом наклона потолка 60° , площадь которых, определенная при постановке квартиры на кадастровый учет в 2020 г. 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 переустройства и перепланировки квартиры в 2024–2025 гг. (разделения на две отдельные квартиры) 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. Данные обстоятельства причинили

Тимофееву С.С. 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 этом доме.

По мнению административного истца, пункт 13 Требований в оспариваемой части не отвечает критерию правовой определенности, поскольку изменение площади ранее учтенного и зарегистрированного объекта недвижимости без изменения его конфигурации подрывает стабильность гражданского оборота и доверие к государственному кадастровому учету; ухудшает положение Тимофеева С.С. как собственника жилых помещений; имеет обратную силу, так как применяется к объектам, поставленным на кадастровый учет до 1 января 2021 г., общая площадь которых не изменилась.

Административный ответчик Росреестр и привлеченный к участию в деле в качестве заинтересованного лица Минюст России возражали против удовлетворения административного иска, пояснив, что Требования утверждены уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а оспариваемые положения соответствуют действующему законодательству, прав, свобод и законных интересов административного истца не нарушают.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 14 июля 2026 г. в удовлетворении административного искового заявления административному истцу отказано.

В апелляционной жалобе Тимофеев С.С., не соглашаясь с таким решением, просит его отменить, как незаконное и необоснованное, и принять по делу новое решение об удовлетворении административного иска. Считает ошибочным вывод суда первой инстанции о том, что Требования обратной силы не имеют, поскольку при проведении кадастровых работ в связи с перепланировкой (разделом) помещения в 2024–2025 гг. были применены новые правила к частям этого объекта, вследствие чего пересмотрена ранее учтенная (до 1 января 2021 г.) площадь исходного объекта. Тем самым оспариваемые положения фактически применены к правоотношениям, возникшим до их введения в действие.

Как указано в жалобе, суд первой инстанции не дал оценки тому обстоятельству, что уменьшение площади жилых комнат квартиры мансардного этажа без изменения их конструктивных характеристик, конфигурации стен и наклонного потолка нарушает полномочия собственника жилого помещения. Кроме того, в результате этого административным истцом утрачена часть голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, чем нарушено его право на участие в управлении многоквартирным домом (статьи 44, 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В письменных возражениях на апелляционную жалобу Росреестр просит в ее удовлетворении отказать, полагая, что решение суда первой инстанции вынесено при правильном применении норм материального права и с соблюдением норм процессуального права.

Минюст России также представил письменные возражения на апелляционную жалобу, в которых поддержал свою позицию по настоящему делу, изложенную в суде первой инстанции, и просил рассмотреть жалобу без участия его представителя.

Административный истец Тимофеев С.С. и его представитель Тимофеева З.А., извещенные о времени и месте судебного заседания в установленном законом порядке, в суд апелляционной инстанции не явились, просили рассмотреть жалобу в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации оснований для ее удовлетворения и отмены обжалуемого решения суда не находит.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для признания нормативного правового акта не действующим полностью или в части является его несоответствие иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу. Отказывая Тимофееву С.С. в удовлетворении административного искового заявления, суд первой инстанции правомерно исходил из того, что по настоящему административному делу такое основание для признания пункта 13 Требований не действующим в оспариваемой части отсутствует.

С учетом положений части 2 статьи 2, части 13 статьи 24 Закона о государственной регистрации недвижимости, пункта 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, 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», Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, в обжалуемом решении верно указано, что Приказ, которым утверждены требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, издан административным ответчиком в пределах предоставленных ему полномочий с соблюдением процедуры принятия, государственной регистрации в Минюсте России, опубликования и введения в действие.

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, а также в связи с ведением Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН), регулируются Законом о государственной регистрации недвижимости (часть 1 статьи 1).

ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с данным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с названным законом сведений (часть 2 статьи 1).

Исходя из пункта 9 части 4 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости в ЕГРН, в частности, вносятся сведения о площади, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место.

Оспариваемые в части Требования 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 (абзац первый пункта 1).

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).

Жилищный кодекс Российской Федерации, определяя жилые помещения в качестве объектов жилищных прав, устанавливает, что 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 (часть 1, 5 статьи 15).

Таким образом, указанное в Жилищном кодексе Российской Федерации понятие «общая площадь», исходя из приведенных норм, применяется в сфере жилищного законодательства для целей реализации жилищных прав на жилые помещения, а также при государственном учете жилищного фонда, цели и задачи которого отличаются от целей и задач государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

С учетом изложенного Требования в оспариваемой части не могут рассматриваться как противоречащие статьям 15, 44, 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и нарушающие жилищные права административного

истца в указанном им аспекте, на что он ошибочно ссылается в административном исковом заявлении и апелляционной жалобе.

В соответствии с пунктом 12 Требований площадь жилого помещения определяется с учетом положений пунктов 1–4, 6, 12¹–12⁴, 13 данных требований.

Как следует из пункта 13 Требований, 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 учитывается (не включается).

Оспариваемые положения согласуются с действующим в настоящее время «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» (утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13 мая 2022 г. № 361/пр), пунктом А.2.2 приложения «А. Правила определения площади многоквартирного жилого здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема» к которому 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. Такое правовое регулирование обусловлено 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, и отвечает принципу правовой определенности.

В обжалуемом решении правомерно отмечено, что нормативного правового акта большей юридической силы, который устанавливал бы иные правила определения площади жилого помещения мансардного этажа при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости, отличные от закрепленных в пункте 13 Требований, не имеется.

Довод апелляционной жалобы о том, что оспариваемые положения фактически имеют обратную силу, поскольку при проведении кадастровых работ в связи с перепланировкой (разделом) помещения в 2024–2025 гг. были применены новые правила к частям этого объекта (жилым комнатам мансардного этажа), вследствие чего пересмотрена учтенная ранее, до введения в действие Требований, площадь исходного объекта, является несостоятельным.

Частью 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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 названного 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 чего 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 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно частям 2, 3 статьи 28 этого кодекса переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме подтверждаются актом приемочной комиссии, утверждение которого осуществляется в срок, не превышающий тридцати дней со дня получения органом, осуществляющим перевод помещений, уведомления, предусмотренного частью 1 названной статьи. Перепланировка помещения в многоквартирном доме считается завершенной со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

Пунктом 2 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В силу 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 (включая площадь помещения), которые определяются и изменяются в результате в том числе перепланировки помещений (части 1, 2, пункт 9 части 4).

В частях 1, 3 статьи 41 данного закона закреплено, 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 случаев, предусмотренных поименованным законом.

Из приведенных законоположений следует, что государственный кадастровый учет осуществляется в том числе в связи с изменением основных сведений о перепланированном помещении, а также в отношении всех объектов недвижимости, образованных в результате раздела исходного объекта недвижимости или перепланировки помещений.

По смыслу пункта 7³ части 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана образованных в результате перепланировки новых помещений, являющегося в силу указанной нормы одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, применению подлежат нормы (в том числе регулирующие порядок определения площади помещения), которые действуют на момент проведения кадастровых работ, в период проектирования и выполнения строительных работ по перепланировке помещения.

Следовательно, правильным является вывод суда первой инстанции о том, что Требования обратной силы не имеют и применяются к правоотношениям, связанным с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, возникшим после их вступления в силу, то есть после 1 января 2021 г.

Вопреки утверждению в апелляционной жалобе о том, что судом первой инстанции не учтены приведенные в административном исковом заявлении обстоятельства (касающиеся, в частности, неправильного определения, по мнению административного истца, площади жилых комнат мансардного этажа после проведенной им перепланировки помещения), в обжалуемом решении отражены все юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для административного дела об оспаривании нормативного правового акта, указанные в части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, а его содержание с учетом особенностей рассмотрения данной категории дел отвечает требованиям статей 180 и 215 названного кодекса.

При рассмотрении административных дел в порядке абстрактного нормоконтроля судом не устанавливаются и не исследуются фактические обстоятельства, относящиеся к конкретной ситуации (спору) и не связанные с решением вопроса о соответствии оспариваемого акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Доводы как административного искового заявления, так и апелляционной жалобы сводятся, по существу, к несогласию с действующим правовым регулированием в рассматриваемой сфере и необходимости установления иных требований к определению площади помещения при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета. Однако федеральным законодателем соответствующие полномочия закреплены за Росреестром, разрешение вопросов о внесении изменений и дополнений в нормативный правовой акт не отнесено к компетенции Верховного Суда Российской Федерации. Предусмотренное частью 4

статьи 216 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основание для возложения судом на орган государственной власти обязанности осуществить нормативное правовое регулирование также отсутствует.

Установив, что какому-либо федеральному закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, пункт 13 Требований в оспариваемой части не противоречит, суд первой инстанции правомерно, руководствуясь пунктом 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, отказал Тимофееву С.С. в удовлетворении заявленного требования.

Обжалуемое судебное решение вынесено при правильном применении норм материального права и с соблюдением норм процессуального права. Предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для отмены решения в апелляционном порядке не имеется.

Руководствуясь статьями 308–311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Верховного Суда Российской Федерации от 14 июля 2026 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Тимофеева Сергея Сергеевича – без удовлетворения.

Председательствующий

В.Ю. Зайцев

Члены коллегии

Е.В. Рудаков

Д.Э. Сабуров